資料編

資料１　策定経過

日時	内容
2018（平成 30）年 7 月	市民アンケート
2018（平成 30）年 8 月	市営住宅入居者アンケート
2018（平成 30 年） 9 月 12 日(水)	第 1 回　庁内検討委員会専門部会 (1) 住宅マスタープランの概要について (2) 市民等アンケートの結果と課題について (3) 基本方針の検討について (4) その他
2018（平成 30 年） 9 月 27 日(木)	第 1 回　庁内検討委員会 (1) 住宅マスタープランの概要について (2) 市民等アンケートの結果と課題について (3) 基本方針の検討について (4) その他
2018（平成 30 年） 10 月 3 日(水)	第 1 回　策定委員会 (1) 住宅マスタープランの概要について (2) 市民等アンケートの結果と課題について (3) 基本方針の検討について (4) その他
2018（平成 30 年） 11 月 28 日(水)	第 2 回　庁内検討委員会専門部会 (1) 住宅マスタープランの施策の展開について (2) その他
2018（平成 30 年） 12 月 17 日(月)	第 2 回　庁内検討委員会 (1) 住宅マスタープラン(素案)について (2) その他
2019（平成 31 年） 1 月 28 日(月)	第 2 回　策定委員会 (1) 住宅マスタープラン(素案)について (2) その他
2019（平成 31 年） 2 月 15 日(金)	パブリックコメントの実施 2019（平成 31 年）2 月 15 日から 2019（平成 31 年）3 月 15 日まで

資料２　上位関連計画

１．国・県の計画

（１）住生活基本計画（全国計画）

計画期間	2016（平成 28）年度から 2025（平成 37）年度まで（10 年間）
基本的な方針	①住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す ②今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施 ③３つの視点から、８つの目標を設定
目標	**目標１ 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現** （１）若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境整備 （２）子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境整備 **■成果指標** ・ 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率 【全国】42%（平成25）→50%（平成37） 【大都市圏】37%（平成 25）→50%（平成 37） **目標２ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現** （１）高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 （２）高齢者が望む地域で住宅を確保し、生活支援等のサービスが利用できる居住環境の実現 **■成果指標** ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1%（平成26）→４%（平成37） ・ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77%（平成26）→90%（平成37） ・ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 ０団地（平成27）→150団地程度（平成37） ・ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね９割 ・ ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※ 41%（平成25）→75%（平成37） **目標３ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保** （１）低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等が安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現 **■成果指標** ・ 最低居住面積水準未満率 4.2%（平成25）→早期に解消 ・ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲） ０団地（平成27）→150団地程度（平成37） ・ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲） 平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね９割

目標４　住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

（１）住宅が資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出

（２）既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起

■成果指標

・既存住宅流通の市場規模
　４兆円（平成25）→８兆円（平成37）
・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
　５％（平成26）→20%（平成37）
・新築住宅における認定長期優良住宅の割合
　11.3%（平成 26）→20%（平成 37）

目標５　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

（１）耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ・バリアフリーリフォームなどによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

（２）老朽化マンションの建替え・改修を促進による、耐震性等の安全性や質の向上

■成果指標

・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
　18%（平成25）→おおむね解消（平成37）
・リフォームの市場規模
　７兆円（平成25）→12兆円（平成37）
・省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
　６％（平成25）→20%（平成37）
・マンションの建替え等の件数※
　約250件（平成26）→約500件（平成37）
・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
　46%（平成 25）→70%（平成 37）

目標６　急増する空き家の活用・除却の推進

（１）空き家の賃貸、売却、他用途への活用、計画的な解体・撤去による空き家の増加の抑制

（２）空き家の増加が著しい地方圏における空き家対策の総合的な推進

■成果指標

・空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
　０割（平成26）→おおむね８割（平成37）
・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
　318 万戸（平成 25）→400 万戸程度におさえる（平成 37）

	目標７　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 （１）住生活産業の担い手の確保・育成による地域経済の活性化 （２）住生活に関連する新しいビジネスの成長による居住者の利便性の向上、経済成長への貢献 **■成果指標** **・ リフォームの市場規模（再掲）** ７兆円（平成25）→12兆円（平成37） **・ 既存住宅流通の**市場**規模（再掲）** ４兆円（平成 25）→８兆円（平成 37） **目標８　住宅地の魅力の維持・向上** （１）地域の特性に応じて住宅、居住環境、コミ ュニティをより豊かなものにする （２）自然災害等に対する防災・減災対策の推進による居住者の安全性の確保・向上 **■成果指標** ・ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 約4,450ha （平成27速報）→おおむね解消（平成32） ・ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲） ０団地（平成27）→150団地程度（平成37） ・ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲） 平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね９割

（２）栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）

計画期間	2016（平成 28）年度から 2025（平成 37）年度まで（10 年間）
基本的な方針	県民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法の４つの基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施します。 ●良質な住宅の供給・建設・改良・管理 ●良好な居住環境の形成 ●住宅購入者等の利益の擁護・増進 ●要配慮世帯の居住の安定確保
目標	基本目標１ 安心して暮らせる良質で安全な住宅・居住環境の形成 １ 住宅の品質及び性能水準の確保 ２ 環境にやさしい住まいづくり ３ 身近な居住環境の保全・創出 ４ 災害等に対する安全性の確保 **■成果指標**

成果指標	現状目標 H25	目標 H37
新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率（%）	82 (H27)	95 (H32)
新築住宅における認定長期優良住宅の割合（%）	14 (H27)	25
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（%）	38	75

基本目標２ 既存住宅ストックの有効活用と適切な管理
１ 既存住宅の有効活用
２ 空き家の利活用と除却の促進
３ 既存住宅の適切な管理等

■成果指標

成果指標	現状目標 H25	目標 H37
既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（%）	10	20
空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合（%）	0 (H27)	100
賃貸・売却用等以外のその他空き家数	5 万戸	6 万戸程度におさえる

基本目標３　多様な居住ニーズに対応した住まい・住まい方ができる環境整備
１　住宅購入者等の安心の確保
２　居住ニーズに対応した住宅の供給等
３　子育て世帯等向け住宅の供給
４　地域に根ざした住宅・宅地の供給

■成果指標

成果指標	現状目標 H25	目標 H37
既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（%）（再掲）	10	20
子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率（%）	52	60

基本目標４　住宅セーフティネットの機能向上
１　公的賃貸住宅の整備推進
２　高齢者等に配慮した住宅の供給

■成果指標

成果指標	現状目標 H25	目標 H37
最低居住面積水準未満率（%）	2.5	早期解消
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（%）	1.5	3

栃木県高齢者居住安定確保計画

計画期間	2017（平成 29）年度から 2021（平成 33）年度まで（5 年間）
基本的な方針	「とちぎで暮らし、長生きしてよかったと思える社会」の実現に向けて、高齢者が自らの希望と経済力等に応じて、安心して暮らし続けられるよう、多様な住まい・住まい方の確保を推進するため、住宅施策と高齢者福祉施策の連携を図りながら、計画的に各種施策を実施していきます。
目標	基本目標１　居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進 ⑴ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進とサービスの質の確保 ⑵ 公的賃貸住宅の活用 ⑶ 特別養護老人ホームなど施設・居住系サービスの基盤整備等 基本目標２　希望する住まいや住まい方を選択できる情報の提供 ⑴ 高齢者向け住宅等の情報提供 ⑵ 相談体制の整備・充実 ⑶ 多様な住まい方が提供される環境の整備等 基本目標３　住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり ⑴ 住宅のバリアフリー化等の普及・促進 ⑵ 生活支援サービスの充実 ⑶ 在宅サービスの充実 ⑷ 地域密着型サービスの確保

２．市の計画

（１）第 11 次市勢発展長期計画

計画期間	2015（平成 27）年度から 2019（平成 31）年度まで（5 年間）
未来像	自然　それは生きるもののすべての源泉 協働　それはまちを支える柱 産業　それはふるさとの活力 育む　それは自己実現と社会の発展 健康　それは命の輝き 生活環境　それはくらしを包むやさしさ 福祉　それは人生を満たすもの 未来へ　それは安全そして安心なまちへ
都市像	だれもが“ほっと”できるまち真岡 ～人・自然・産業が調和する安らぎと潤いの交流都市～
まちづくりの基本方針	１　健康と福祉のまちづくり ２　教育のまちづくり ３　産業の振興による活力に満ちたまちづくり ４　安全・安心のまちづくり ５　人と自然が共生する環境都市づくり ６　市民と協働のまちづくり
まちづくりの基本戦略	１　安心できる子育てと教育 ２　安心できる地場産業の振興 ３　安心できる福祉と環境 ４　安心できる行政運営
政策の大綱	政策 1　暮らしやすさが実感できるまちづくり 政策 2　学びと歴史・文化が豊かな心を育むまちづくり 政策 3　思いやりと安心に満ちたみんな元気なまちづくり 政策 4　自然と潤いがある安全快適なまちづくり 政策 5　地域と産業が調和する活力あるまちづくり 政策 6　市民の知恵と夢で拓くみんなのまちづくり 政策 7　効率的で市民にわかりやすいまちづくり
住宅関連施策	施策 4－6 安全で快適な住まい・まちづくり ア　土地区画整理事業などによる良好な住宅地の供給 イ　市営住宅の計画的な建替えと適切な管理 ウ　木造住宅の耐震診断及び耐震改修・建替の支援

（２）第 11 次市勢発展長期計画増補版

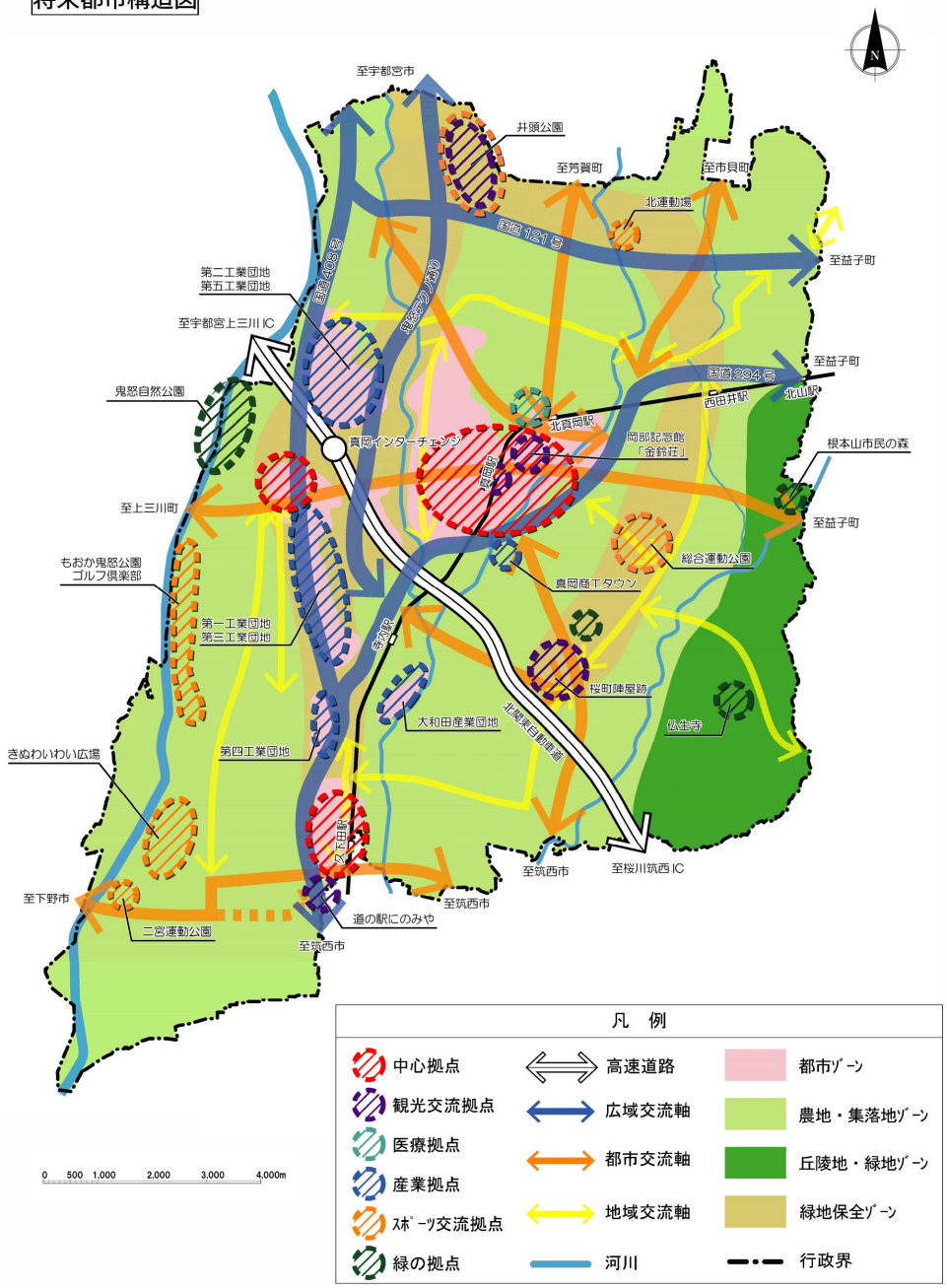
計画期間	2017（平成 29）年度から 2019（平成 31）年度まで（3 年間）
新たなまちづくりの方向性	だれもが“わくわく”する街づくり
まちづくりの基本戦略	Ⅰ　こどもの元気な成長プロジェクト Ⅱ　若い世代・子育て応援プロジェクト Ⅲ　いつまでも安全な暮らしの実現プロジェクト Ⅳ　とちぎをリードする産業プロジェクト Ⅴ　まちの活力再生・魅力創出プロジェクト

（３）まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画期間	2015（平成 27）年度から 2019（平成 31）年度まで（5 年間）
1　基本的視点	○ 若い世代の就職、結婚、妊娠・出産、子育ての希望を実現する ○ 人口流出に歯止めをかける ○ 将来を見据えた都市を構築する
基本目標	基本目標 1 しごとをつくり、安心して働けるようにする 基本目標 2 真岡市へ新しいひとの流れをつくる 基本目標 3 若い世代の結婚、妊娠・出産、子育ての希望をかなえる 基本目標 4 安心で暮らしやすい地域をつくる
施策の基本的方向	① 企業誘致の推進 ② バランスのとれた産業の振興 ③ 人材確保の促進 ④ 観光の振興 ⑤ 移住・定住の促進 ⑥ 地元採用・就労の拡大 ⑦ 結婚、妊娠・出産、子育ての支援 ⑧ 学校教育・生涯学習の充実・推進 ⑨ 仕事と生活の調和（ワーク・ライフ・バランス）の推進 ⑩ 地域づくりの推進 ⑪ 公共交通ネットワークの整備 ⑫ 防犯防災対策の充実強化 ⑬ 健康で安心して暮らせる社会の形成
住宅関連施策	施策の基本的方向　⑤ 移住・定住の促進

主な施策と事業	具体的名事務事業
空き家活用と定住促進	○空き家バンク制度事業（新規事業） ○若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業（新規事業）
シティプロモーションの推進	○ シティプロモーション事業（新規事業） ○ふるさと寄附事業（事業拡充）

（４）真岡市都市計画マスタープラン

計画期間	2013(平成 25)年度から 2033(平成 45)年度まで（20 年間）
まちづくりの目標	『自然と都市が調和するまち 真岡』 ～地域の特性を活かし、誰もが誇りに思える魅力にあふれるまち～
将来都市構造	人口減少社会に向かうなか、本市の将来都市構造の設定にあたっては、都市機能をバランスよく集積させる「集約型都市構造（コンパクトシティ）」の考え方に基づきます。 集約型都市構造では、まちの環境などに配慮し、都市ゾーンにおいて秩序ある土地利用を促進するとともに、農地・集落地ゾーンや丘陵地・緑地ゾーンなどにおいて豊かな自然的環境の保全を図ります。 また、今後の少子高齢化にも配慮し、若者からお年寄りまで多くの人にとっての暮らしやすいまちづくりとして、中心拠点における多様な都市機能の集積を図るとともに、公共交通や道路などにより中心拠点へのアクセス性の向上を図ります。 **将来都市構造図** 

土地利用の方針(住宅地)	住居系土地利用の誘導 ・　土地区画整理事業により都市基盤の整備が進みつつある地区は、住宅地としての魅力を高めるとともに、早期整備の推進により良好な住居系土地利用の誘導を図ります。 ・　土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区は、良好な住環境を維持保全するとともに、地域が主体となった街づくりルールの策定支援により、より質の高い住居系土地利用の誘導を図ります。 ・　都市基盤が整備されていない地区では、地区の実情に合わせた生活道路の幅員確保などにより、安全性を備えた住居系土地利用の誘導を図ります。 ・　久下田北部の未整備地区については、行政機能や文化交流機能との連携を考慮した都市基盤の整備手法などを検討します。

（５）第７期真岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

計画期間	2018（平成 30）年度から 2020（平成 32）年度まで（3 年間）
基本理念	高齢者がすこやかにいきいきと安心して幸せに暮らせる社会
基本目標・施策	基本目標１：健康でいきいきと暮らすことができる 施策１　健康づくりの推進 施策２　介護予防の推進 施策３　生きがいづくりへの支援 基本目標２：共に暮らせる安心・安全な地域づくり 施策４　支え合いの地域づくり 施策５　高齢者が安心して暮らせるまちづくり 基本目標３：自分らしく暮らすことができる 施策６　認知症ケア体制の充実 施策７　地域包括支援センターを中心とした支援体制の強化 基本目標４：介護が必要となっても安心して暮らすことができる 施策８　在宅生活と家族への支援の推進 施策９　介護サービスの基盤整備 施策 10　在宅医療と介護の連携の推進

資料３　現行計画の評価

現行の真岡市住宅マスタープランでは、計画の実現に向けた取り組みの達成状況を把握するため定量的に測定できる項目について、本計画の中間年度である平成 27 年度を目標とする数値を基本として、成果指標を設定しています。

7 つの成果指標のうち、達成しているのは 3 つ、未達成は 4 つとなっています。未達成の成果指標に関連する施策については、計画の見直しにおいて施策の充実が求められます。

■真岡市住宅マスタープラン（現行計画）の成果指標

基本目標	指標	現状値（策定時）		目標値	現状値（見直し時）	達成状況
基本目標１ 安全で快適に暮らせる 住まい・まちづくり	①新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	74% （平 20）	⇒	90% （平 27）	81.5% （平 27）	未達成
	②一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 （窓：二重ｻｯｼ、複層ｶﾞﾗｽ）	22.1% （平 20）	⇒	40% （平 27）	29.7% （平 25）	未達成
	③住まいに対する満足度	53.4% （平 22）	⇒	56% （平 27）	63.2% （平 30）	達成
	④まわりの住環境に対する満足度	70.6% （平 22）	⇒	74% （平 27）	69.0% （平 30）	未達成
基本目標２ ライフステージ・ライフスタイルに対応した　住まい・まちづくり	⑤子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（18 歳未満のものが含まれる世帯）	48.5% （平 20）	⇒	50% （平 27）	53.6% （平 25）	達成
	⑥最低居住面積水準未満率	3.1% （平 20）	⇒	早期解消	3.1% （平 25）	未達成
	⑦高齢者を拒まない賃貸住宅登録戸数（高齢者円滑入居賃貸住宅戸数）	32 戸 （平 22）	⇒	56 戸 （平 27）	223 戸 （平 30）	達成
基本目標３ 安定した住まいを確保できる住まいづくり	設定なし	－		－	－	－
基本目標４ 地域の特性に応じた　暮らしやすい住まい・まちづくり	設定なし	－		－	－	－

※高齢者円滑入居賃貸住宅制度が廃止となったため、サービス付き高齢者向け住宅の戸数で評価

資料４　真岡市の住まいを取り巻く状況

１．まちの状況

（１）地勢・沿革等

本市は、首都東京から 100km 圏内の栃木県の南東部に位置し、南・東側は茨城県に接しています。東に連なる八溝山地、西に流れる鬼怒川を抱える自然環境が豊かで、農・工・商の産業のバランスのよい都市です。なお、平成 21 年 3 月に、二宮町と合併し今日に至っています。

（２）土地利用

行政区域は平成 29 年 1 月 1 日現在 16,734ha で、そのうち宅地は 14.2%、農地が 51.3(田 39.9%、畑 11.4%)%、山林その他が 34.5%を占めています。

本市の全区域が都市計画区域となっており、そのうち市街化区域は 10%です。用途地域は、住宅系が 60.4%、商業系が 6.6%、工業系が 33.0%で、特に工業専用地域が用途地域全体の 1/4 以上を占めています。

（３）住環境

市街地及び集落地内の一部において、幅が不足する狭あいな道路や安全性の確保が十分でない道路があります。

市街地の中心部の一部で、人口・世帯が減少している地区があります。

（４）交通

主要交通網は、真岡鐵道、北関東自動車道インターチェンジ、国道 121 号、同 294 号、同 408 号のほか、主要地方道宇都宮真岡線、同栃木二宮線などがあり、これらを通じて宇都宮市、小山市などの県内の主要都市や他県の都市と連絡しています。

（５）通勤・通学

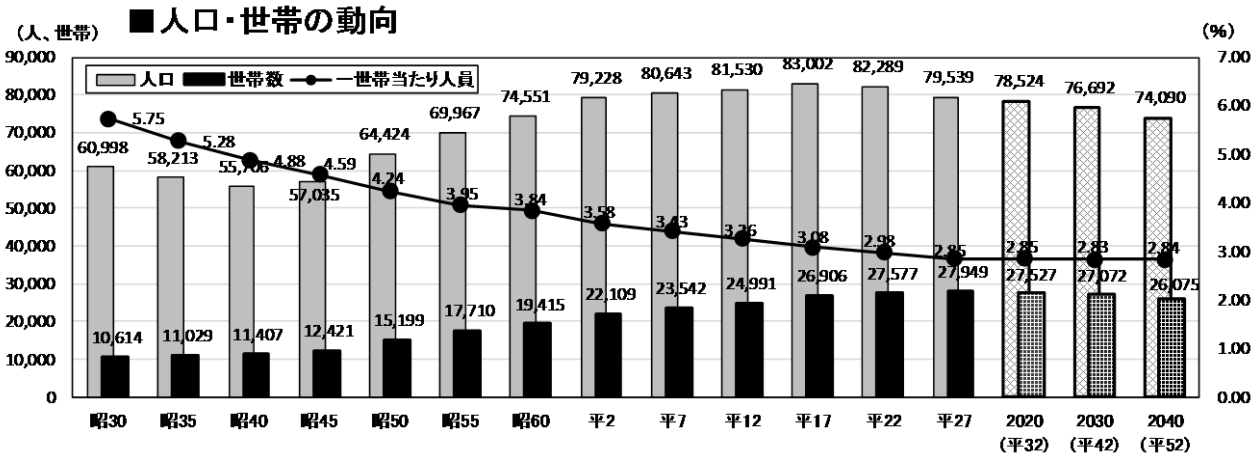
通勤・通学者の流出入状況は、他市町からの流入が他市町への流出を若干上回り、流出入先では宇都宮市、益子町、上三川町などとの関係が深い状況です。

２．居住者の状況

（１）人口

人口の推移

平成 27 年の本市の人口は 79,539 人、世帯数は 27,949 世帯です。最近の動向をみると、平成 20 年をピークに人口は減少期へ移行し、真岡市人口ビジョンによると平成 52 年には 74,090 人へ減少することが推計されています。



資料:昭和 30～平成 27 年は国勢調査、平成 32 年以降の人口は真岡市人口ビジョンによる推計値
※2020(平成 32)年以降の一世帯当たり人員は昭和 30 年以降の多項式近似値による推計値
※2020(平成 32)年以降の世帯数は人口を一世帯当たり人員の推計値で割り戻した推計値

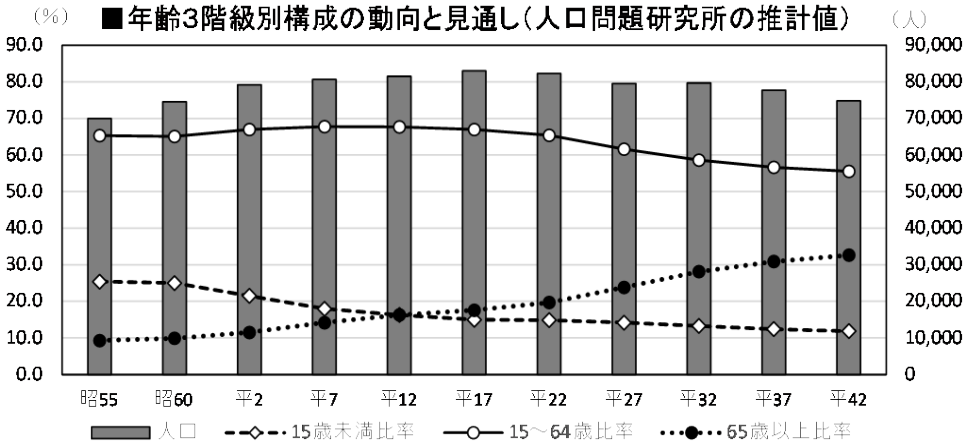
＜参考＞ 最近の人口・世帯動向…平成 24～29 年（各年 10 月 1 日）

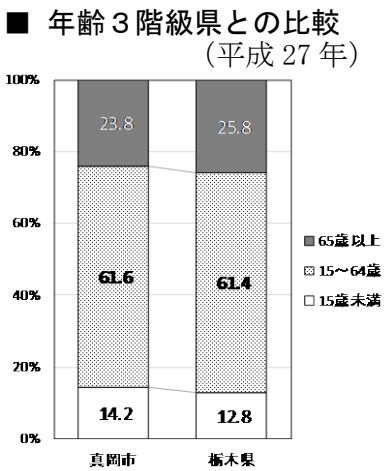
	平 24.10	平 25.10	平 26.10	平 27.10	平 28.10	平 29.10
人口（人）	81,404	80,945	80,782	79,539	79,655	79,548
［指数］	［100.0］	［99.4］	［99.2］	［97.7］	［97.9］	［97.7］
世帯数（世帯）	27,790	27,934	28,246	27,949	28,516	29,080
平均世帯人員（人/世帯）	2.93	2.90	2.86	2.85	2.79	2.74

資料：栃木県毎月人口調査による推計人口…最新の国勢調査の結果による人口と世帯数を基礎とし、これに住民基本台帳法及び外国人登録法による毎月の出生・死亡・ 転入・転出者数及び世帯の増減数を加減し推計している。ただし、平成 27 年 10 月は国勢調査による。

年齢

年齢構成は、県平均より若干若い構成ですが、少子高齢化は進行しています。





※年齢不詳は微小なため非表示としており、表示の構成比を合計しても 100%にならない場合がある。

資料：昭和 55 年～平成 27 年国勢調査、『日本の市区町村別将来推計人口』〔平成 30 年 3 月推計〕国立社会保障・人口問題研究所（将来推計値）

（２）世帯

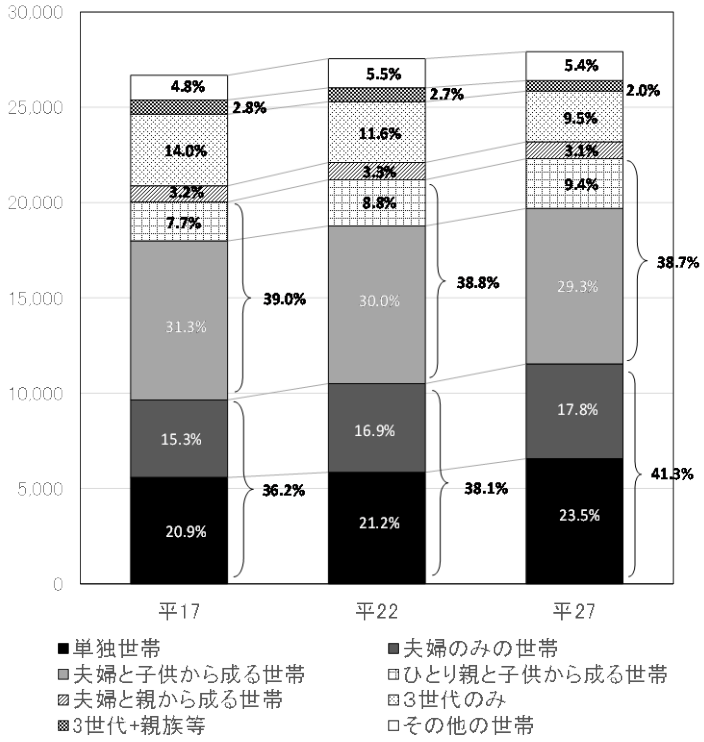
世帯数の推移

世帯数としては、少子化や単独・夫婦のみ世帯の増加などによる世帯の小規模化（平均世帯人員の縮小）により、平成 29 年までは増加していきますが、今後は減少していくと推計されています。

世帯類型

単独・夫婦のみの世帯が増加してきており、その中で、高齢者単独・高齢者夫婦のみ世帯の占める割合が増加傾向にあります。

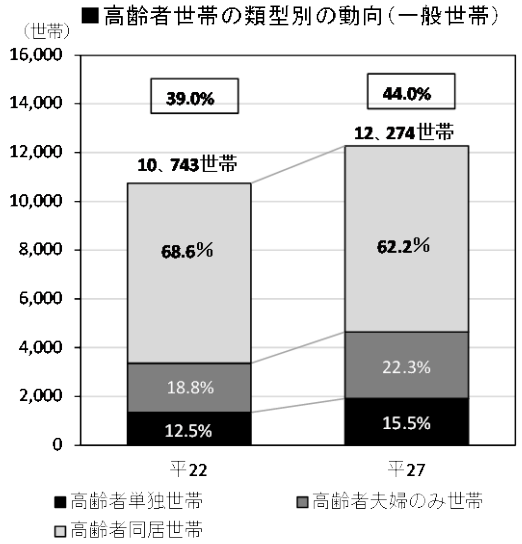
■世帯類型の動向（一般世帯）



※四捨五入の関係で、構成比を合計しても 100%にならない場合がある。

資料：平成 27 年国勢調査

■高齢者世帯の類型別の動向（一般世帯）



※□の中の構成比は、一般世帯全体に占める高齢者世帯の割合。

※四捨五入の関係で、構成比を合計しても 100%にならない場合がある。

資料：平成 27 年国勢調査

※国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分している。

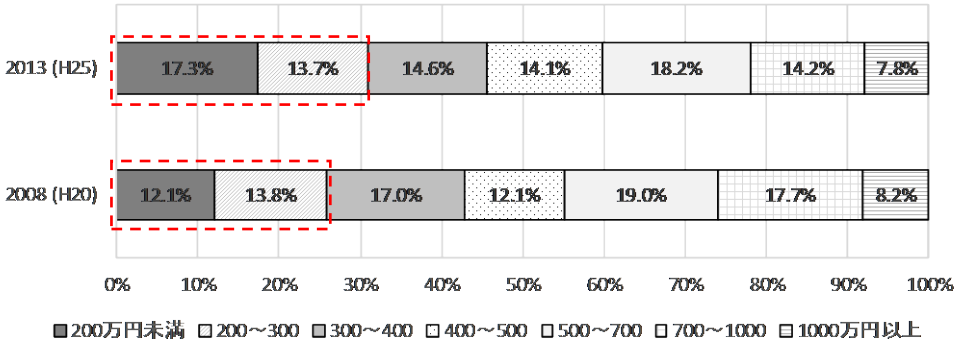
・**一般世帯**：住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。これらの世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借り、寄宿舎・独身寮などに居住している単身者など。

・**施設等の世帯**：寮・寄宿舎の学生・生徒―学校の寮・寄宿舎で起居を共にし、通学している学生・生徒の集まり、病院・療養所の入院者の集まり、社会施設などの入所者の集まりなど。

（３）所得

住宅の確保に支援が必要となるような年収 300 万円未満の低所得者層が増加傾向にあります。

■真岡市の年間収入階層の推移【普通世帯】



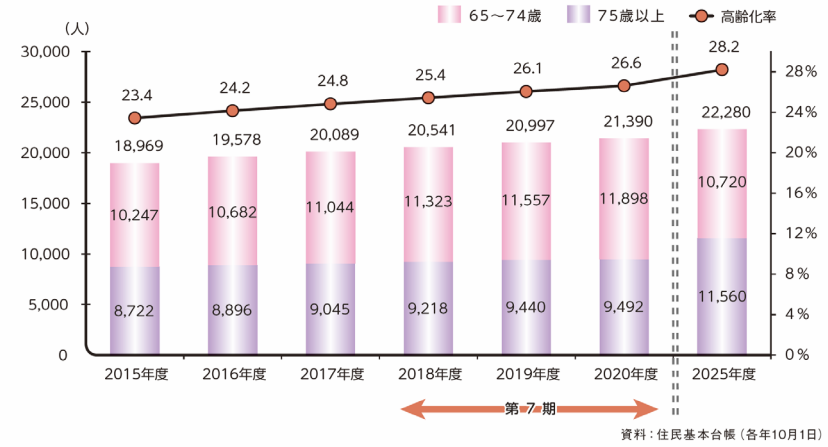
資料：平成 25 年度住宅土地・統計調査

（４）高齢者

高齢者人口

高齢者人口は、団塊の世代が 65 歳以上となり、2010 年度から 2015 年度にかけて大きく増加しましたが、「第７期真岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」では、2025 年度には 2.2 万人強になると予想されます。

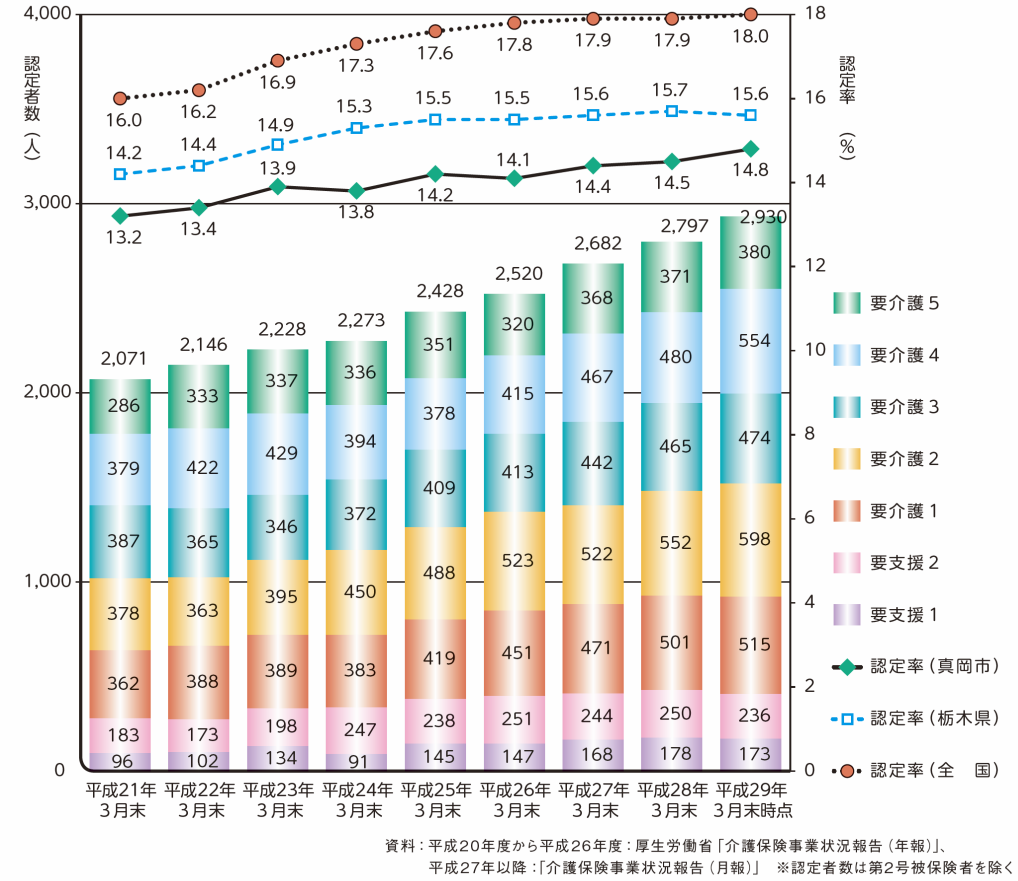
■高齢者人口（第１号保険者数）の推計



要介護認定者

要介護（要支援）認定者数は、増加の一途で、平成 29 年３月末時点で 2,930 人となっています。平成 29 年３月末現在の認定率は 14.8%で、栃木県平均、全国平均よりも低くなっています。

■要介護（要支援）認定者数と認定率の推移（第１号被保険者）



３．住まいの状況

（１）住宅ストック

住宅数

平成 25 年の住宅総数は 31,720 戸であり、そのうち居住世帯のある住宅は、26,520 戸です。

■住宅数・空き家の状況

	住宅総数（戸）	居住世帯あり			居住世帯なし				（再掲載）	住宅以外で人が居住する建物数（戸）	空き家率	2次的住宅除く空き家率
		総 数	同居世帯なし	同居世帯あり	総 数	一時現在者のみ ＊1	空き家	建 築 中	空き家の内2次的住宅			
真岡市	31,720	26,520	26,300	220	5,200	670	4,470	60	130	130	14.1%	13.7%
栃木県	879,000	730,200	726,600	3,600	148,800	4,000	143,400	1,400	14,600	1,300	16.3%	14.7%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

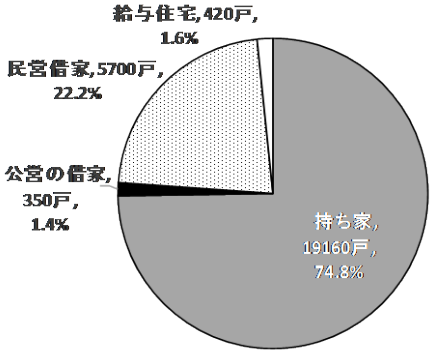
＊1 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
※「住宅・土地統計調査」の結果数値は、推計値であり、合計と総数の数値が一致しない場合がある。
※空き家には、別荘等の二次的住宅を含む。

所有関係

所有関係では、持ち家が全体の 74.8%を占め最も多く、次いで民営借家が 22.2%となっています。住宅の建て方については、一戸建が 79.5%、共同住宅が 17.7%であり、これを所有関係別にみると、持ち家の大部分が一戸建、民営借家は約 2/3 が共同住宅です。

平成 20 年から平成 25 年の動向をみると、持ち家が 280 戸ほど増加する一方で、借家は約 1,000 戸減少しています。

■ 所有関係別住宅数



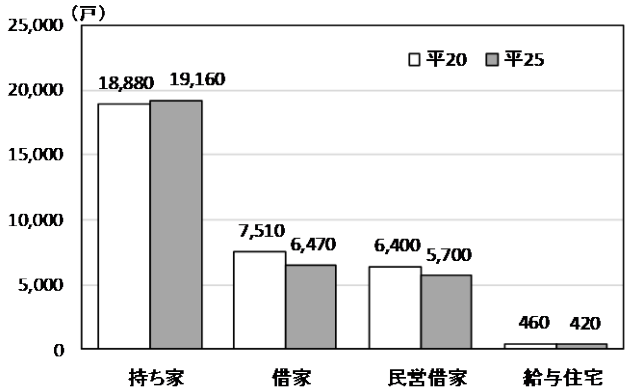
資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 所有関係別建て方別住宅数

		総 数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
戸数（戸）	専用住宅総数	25,660	20,410	700	4,540	10
	持ち家	19,160	18,920	60	170	10
	借　家	6,470	1,490	640	4,340	－
	公営の借家	350	20	－	330	－
	民営借家	5,700	1,390	620	3,690	－
	給与住宅	420	90	20	320	－
割合（%）	専用住宅総数	100.0%	79.5%	2.7%	17.7%	0.0%
	持ち家	100.0%	98.7%	0.3%	0.9%	0.1%
	借　家	100.0%	23.0%	9.9%	67.1%	－
	公営の借家	100.0%	5.7%	－	94.3%	－
	民営借家	100.0%	24.4%	10.9%	64.7%	－
	給与住宅	100.0%	21.4%	4.8%	76.2%	－

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■所有関係別住宅数の動向

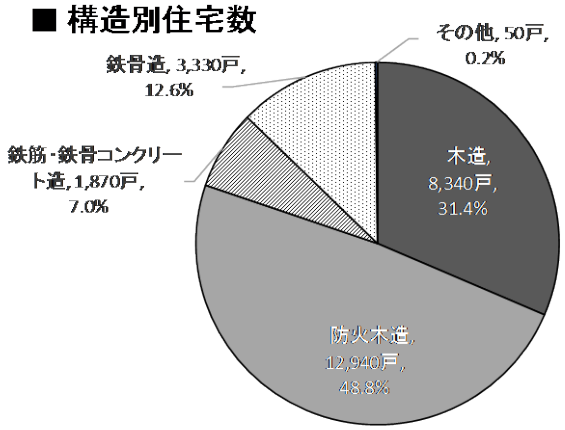


資料：平成20～25年住宅・土地統計

住宅の構造

構造別には、木造（木造＋防火木造）が 80.2%、非木造が 19.8%です。

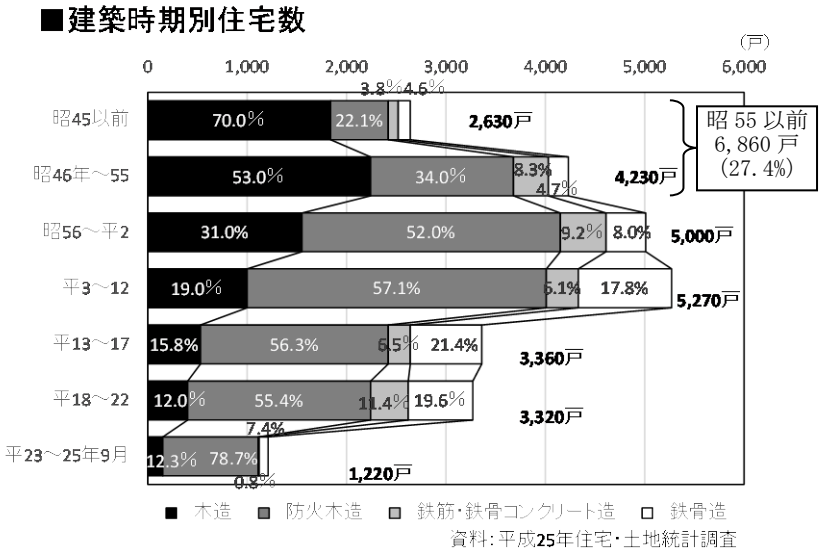
［栃木県…木造・防火木造：非木造＝75%:25%］



資料：平成25年住宅・土地統計調査

住宅の建築時期

建築時期別には、新耐震基準＊前の昭和 55 年以前に建てられた住宅が 27.4%あります。



※「その他」は微小なため非表示としており、表示の構成比を合計しても 100%にならない場合がある。

＊**新耐震基準**：「建築基準法施行令」の改正により昭和 56 年 6 月 1 日より施行された新しい耐震基準。中規模の地震（震度５強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度６強から震度７程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

（２）空き家

空き家総数

居住世帯のない住宅は 5,200 戸で、そのうち空き家は 4,470 戸で空き家率は 14.1%となっており、栃木県よりもやや低くなっています。

■住宅数･空き家の状況

	住宅総数（戸）	居住世帯あり			居住世帯なし				（再掲載）	住宅以外で人が居住する建物数（戸）	空き家率	2次的住宅除く空き家率
		総 数	同居世帯なし	同居世帯あり	総 数	一時現在者のみ ＊1	空き家	建 築 中	空き家の内2次的住宅			
真岡市	31,720	26,520	26,300	220	5,200	670	4,470	60	130	130	14.1%	13.7%
栃木県	879,000	730,200	726,600	3,600	148,800	4,000	143,400	1,400	14,600	1,300	16.3%	14.7%

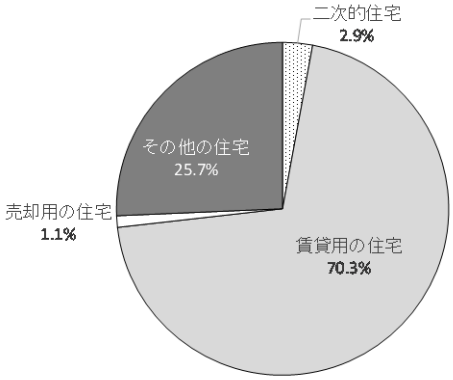
資料：平成25年住宅･土地統計調査

＊1 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
※「住宅･土地統計調査」の結果数値は、推計値であり、合計と総数の数値が一致しない場合がある。
※空き家には、別荘等の二次的住宅を含む。

その他空き家

空き家の内訳は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅売却用の住宅」、「その他の住宅」となっており、一般的に空き家と見なされているのは「その他の住宅」で（その他空き家）、空き家の 25.7%を占めています。

■空き家の内訳

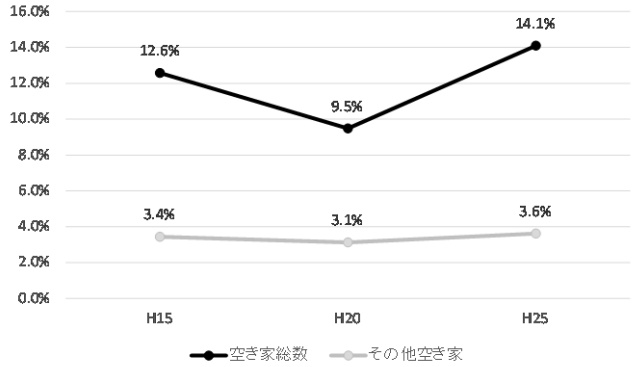


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

空き家率の推移

空き家率は増加傾向にあり、空き家総数では 14.1%、その他空き家は 3.6%となっています。

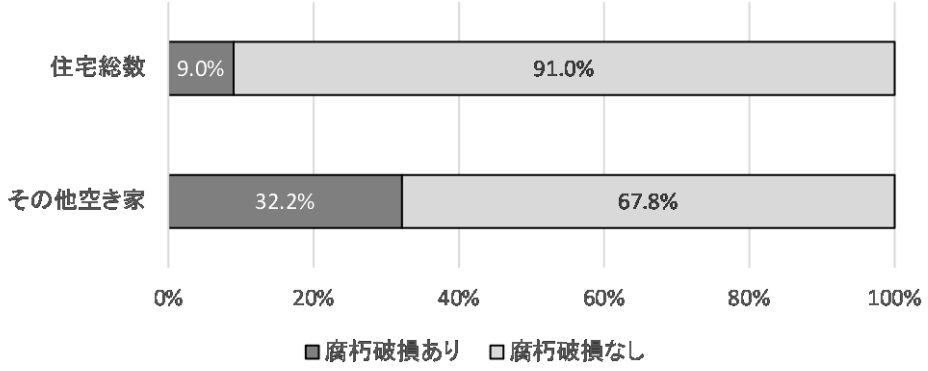
■空き家率の推移



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

空き家の管理

空き家の管理状況について腐朽破損の有無で見ると、住宅総数では腐朽破損ありが 9%にとどまるのに対して、その他空き家では 32.2%となっています。

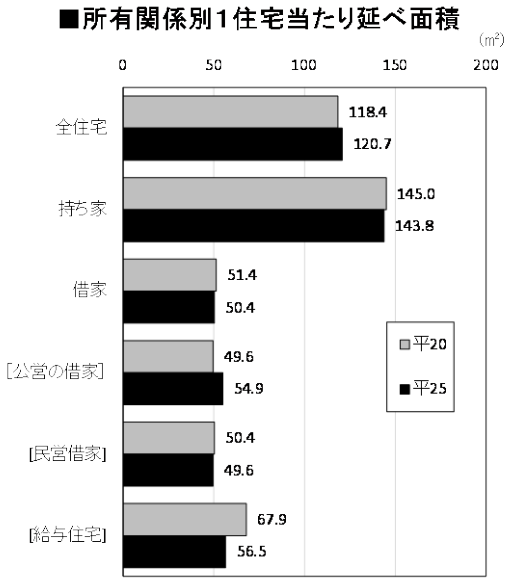


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（3）住宅の質

住宅の広さ

1 住宅当たりの延べ面積は、持ち家が 143.8 ㎡、借家が 50.4 ㎡と大きな差があり、借家は持ち家の 1/3 程度となっています。

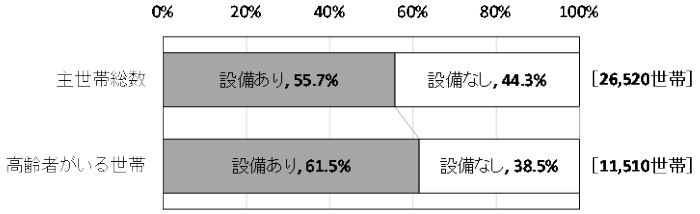


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

高齢者のための設備(バリアフリー化)

高齢者のための設備がある住宅の比率は、主世帯総数では 55.7%、高齢者がいる世帯では 61.5%です。設備の内容では、「手すり」、「またぎやすい高さの浴槽」、「段差のない屋内」などとなっています。

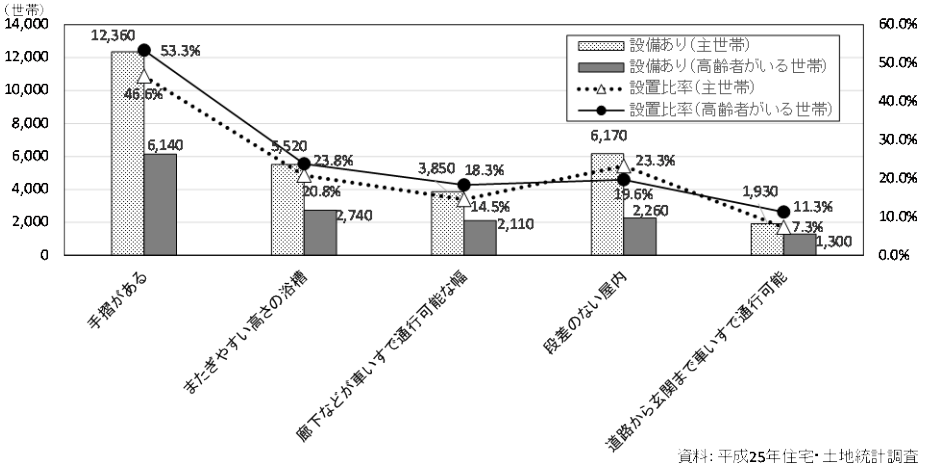
■高齢者用設備の有無



※統計数値は、推計値であり、主世帯総数と内訳の合計が一致しないため、「設備あり」と「設備なし」の比率で示した。

資料:平成25年住宅・土地統計調査

■高齢者用設備の内容



資料:平成25年住宅・土地統計調査

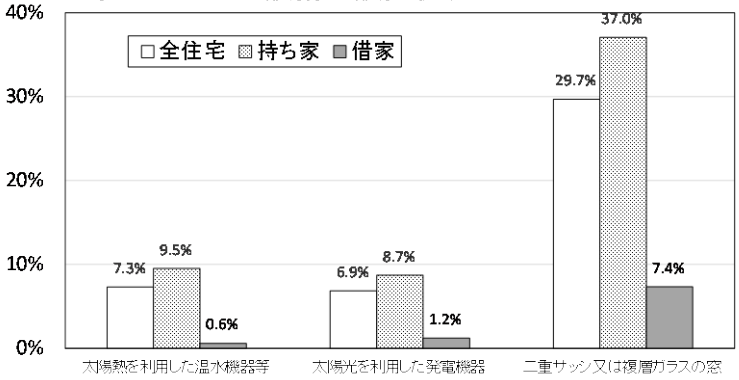
住宅の省エネルギー設備

太陽光を利用した温水機器・発電機器等の設置率は、全世帯でそれぞれ 7.3%、6.9%です。[県平均:5.8%・5.7%]

二重サッシ等の断熱性のある窓の設置率は、全住宅で 29.7%、持ち家で 37.0%です。[県平均:30.1%・38.0%]

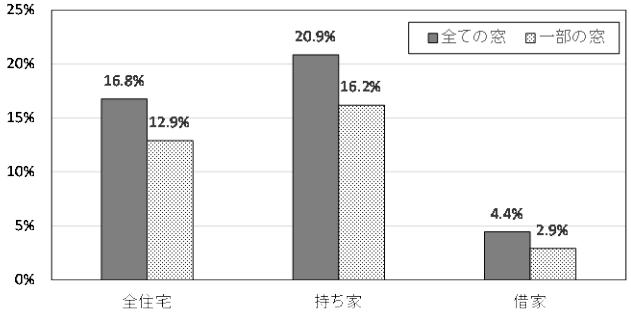
これらの設備は、持ち家での設置率が高く、借家は極めて低い状況です。

■省エネルギー設備の設置状況



資料:平成25年住宅・土地統計調査

■二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況



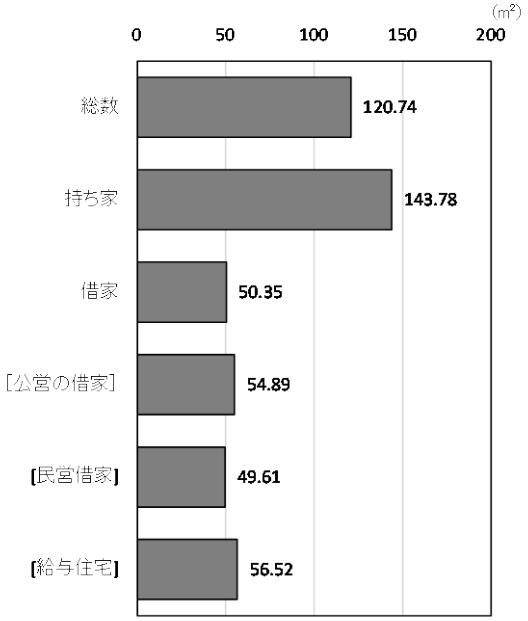
資料:平成25年住宅・土地統計調査

（４）居住面積水準*

１住宅当たりの延べ面積は、持ち家と借家で大きく差があり、居住面積水準は持ち家で高く、借家が低い状況であり、公営借家や民営借家に住む世帯で、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準「最低居住面積水準」に満たない世帯があります。

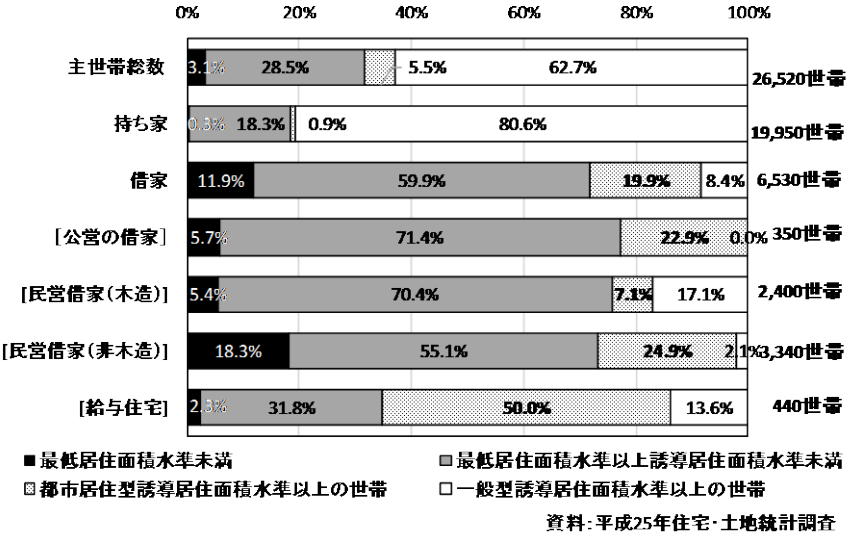
また、世帯主の年代別にみると、世帯主が若い子育て世代では相対的に居住面積水準が低く、年齢の高い世代で余裕があることがうかがえます。

■所有関係別1住宅当たり延べ面積



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■所有関係別居住面積水準（主世帯）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

＊主世帯：１住宅に１世帯が住んでいる場合はその世帯を、１住宅に２世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）。

＊居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）の中で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として、多様なライフスタイルに対応するために必要な住宅の面積に関する水準。

○誘導居住面積水準

住宅ストックの質の向上を誘導するための指針となるもの。

①一般型誘導居住面積水準

・単身者　５５㎡

・２人以上の世帯　２５㎡×世帯人数＋２５㎡

② 都市居住型誘導居住面積水準

・単身者　４０㎡

・２人以上の世帯　２０㎡×世帯人数＋１５㎡

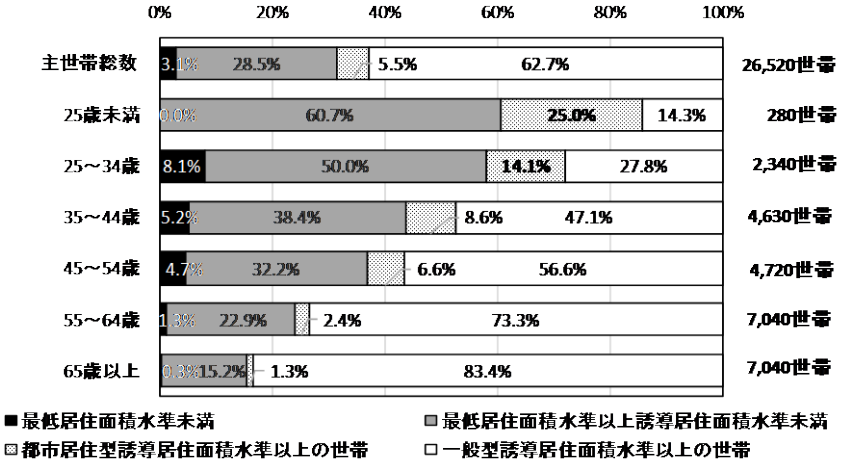
○最低居住面積水準

健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準。

・単身者　２５㎡

・２人以上の世帯　１０㎡×世帯人数＋１０㎡

■世帯主年齢別居住面積水準



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

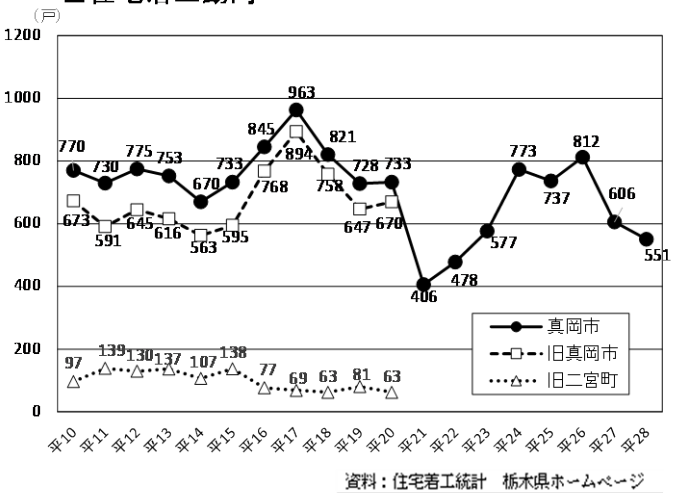
（５）住宅市場

住宅の建設動向

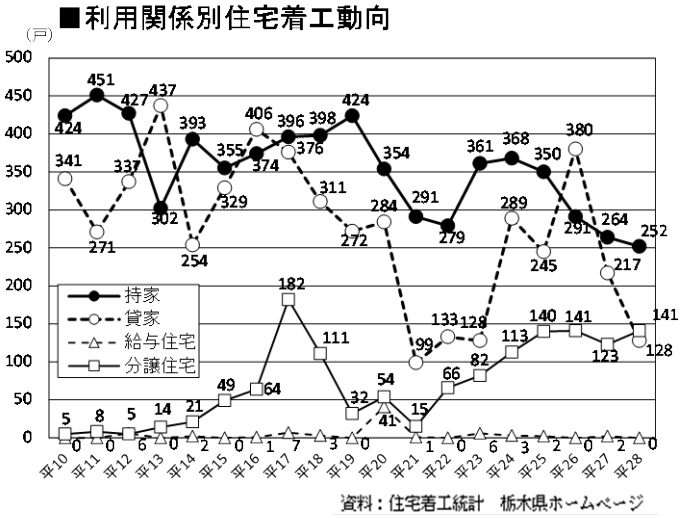
住宅着工戸数は、年度当たり 700 戸前後から、平成 17 年度の 963 戸に急増した後平成 21 年度の 406 戸に減少、平成 26 年度の 812 戸と増減を繰り返し、平成 28 年度の 551 戸となっています。

利用関係別にみると、平成 17 年度の急増は分譲住宅の増加によるところが大きく、また、平成 21 年度の急減は貸家の減少によるところが大きく、その後の増減は、貸家の増減が大きく関わっています。

■住宅着工動向



■利用関係別住宅着工動向



※住宅着工統計：国土交通省が実施している建築動態統計調査の建築着工統計調査の一部。着工建築物のうち、住宅の着工状況（戸数、床面積の合計）を構造、建て方、利用関係、資金等に分類して把握する調査。建築工事の届出を基礎に毎月の集計を行っている。

※利用関係別の区分

・持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
・貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
・給与住宅：会社・官公署・学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
・分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

分譲価格

真岡駅から 15 分以内の新築戸建住宅は、土地面積 200 ㎡前後・建物面積 100～120 ㎡前後で、概ね 1,800～2,500 万円程度の事例があります。

■新築一戸建て住宅

（真岡鉄道「真岡駅」から徒歩15分以内）

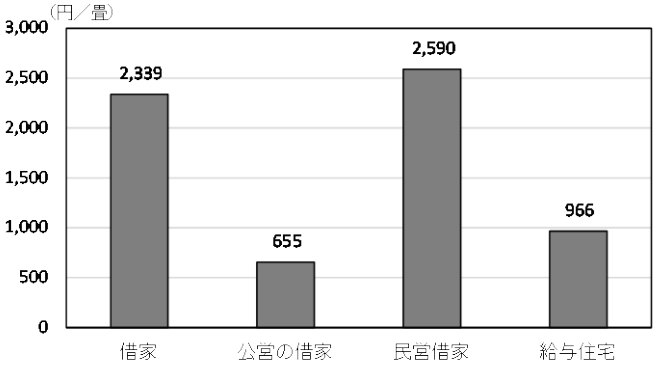
住所	金額（万円）	土地面積（㎡）	建物面積（㎡）	最寄り駅からのアクセス(分)
大谷新町	2,400	200	115	13
大谷新町	2,000	190	110	9
大谷新町	2,200	200	115	13
大谷台町	2,300	210	120	14
大谷台町	2,500	200	115	13
熊倉	2,300	220	115	15
熊倉	1,800	175	105	15
並木町	1,800	210	105	14
並木町	2,500	220	105	8
並木町	2,300	185	100	14

資料：国土交通省土地総合情報システム

家賃

民営借家の月あたり家賃は 60 千円以下が 8 割以上を占め、平均家賃は約 44 千円/月（延べ面積平均：約 49.7 ㎡）です。民営借家の概ね 3 割が 40 千円/月を下回る家賃です。

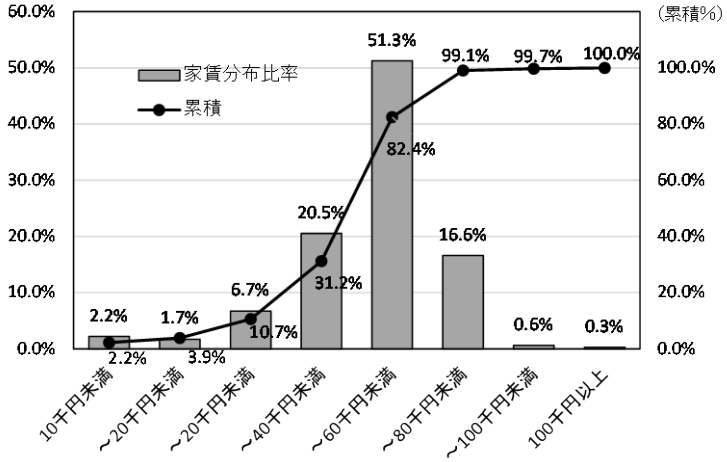
■所有関係別借家の1畳あたり家賃



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 民営借家の家賃分布

※不詳は含まない。

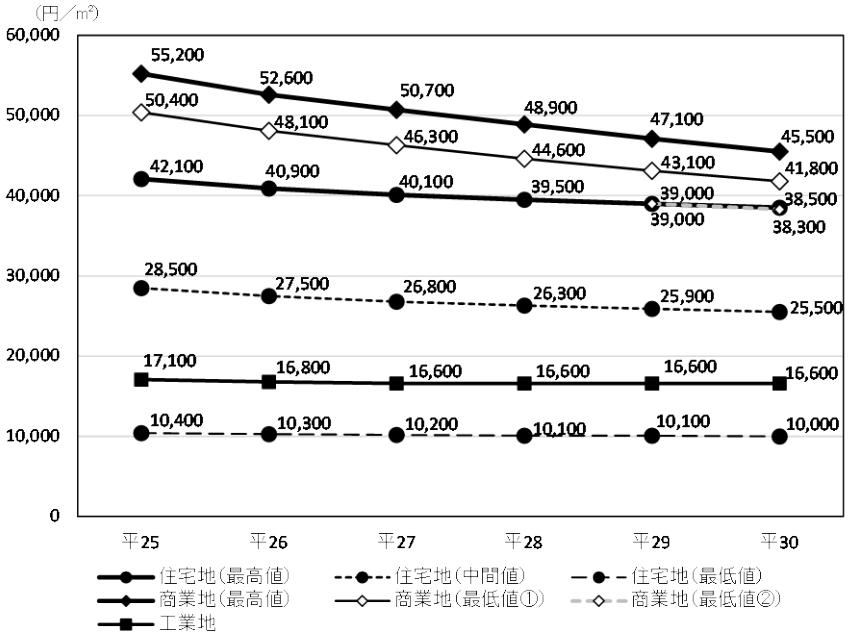


資料：平成25年住宅・土地統計調査

地価

住宅地の地価は、平成 30 年で 10～39 千円/㎡、商業地で 38～46 千円/㎡です。地価の下落傾向は緩やかになってきています。

■公示地価の動向



資料：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

４．公営住宅等の状況

（１）市営住宅等

管理戸数

平成 30 年 4 月現在、市営住宅 8 団地 495 戸、特定公共賃貸住宅 3 戸、合わせて 498 戸を管理しています。入居者は 401 戸で、入居率は 80.5%となっています。

■真岡地区の市営住宅一覧（平成 30 年 4 月現在）

	住所	敷地面積（㎡）	構造	建設年度	棟数	間取		戸数	面積（㎡）	政策空家	緊急空家
三ノ宮住宅	小林763-2	5,884.29	中耐3	平成10年～平成11年	A	1階	1ＬＤＫ	2	52.97		
							3ＤＫ	4	68.13		
						2階	3ＤＫ	4	68.13		
							2ＤＫ	2	52.97		
						3階	3ＤＫ	4	68.13		
							2ＤＫ	2	52.97		
						小計		18	1,259.25		
					B	1階	1ＬＤＫ	2	52.97		
							3ＤＫ	2	68.13		
						2階	3ＤＫ	2	68.13		
							2ＤＫ	2	52.97		
						3階	3ＤＫ	2	68.13		
							2ＤＫ	2	52.97		
						小計		12	807.51		
					C	1階	3ＤＫ	2	68.13		
							2ＤＫ	4	52.97		
						2階	3ＤＫ	2	68.13		
							2ＤＫ	4	52.97		
						3階	3ＤＫ	2	68.13		
							2ＤＫ	4	52.97		
						小計		18	1,163.30		
				平成11年～平成12年	D	1階	1ＬＤＫ	2	52.97		
							2ＤＫ	2	52.97		
							3ＬＤＫ（特公）	1	71.60		
						2階	2ＤＫ	4	52.97		
							3ＬＤＫ（特公）	1	71.60		
						3階	2ＤＫ	4	52.97		
							3ＬＤＫ（特公）	1	71.60		
						小計		15	972.99		
				合計	4			63	4,203.05		
東郷住宅	東郷5-1	22,873.54	中耐3	昭和56年	3	全室	3ＬＤＫ	42	70.51		
								6	65.57		
				昭和57年	3			36	70.51		
								6	65.57		
				昭和58年	3			36	70.51		
								6	65.57		
				昭和59年	1			18	70.51		
				合計	10			150	10,487.58		
高間木住宅	上高間木2-21-1	4,098.04	中耐3	平成元年	1	全室	3ＤＫ	12	59.47		
					1			12	56.94		
				平成2年	1			11	56.94		
				合計	3			35	2,023.26		
中丸住宅	熊倉3-11-2	1,417.62	中耐3	平成3年	1	全室	3ＤＫ	6	59.47		
								6	56.95		
				合計	1			12	698.52		
大谷台住宅	大谷台25-1	12,132.00	中耐5	平成21年	A	1階	1ＬＤＫ	1	46.32		
							2ＤＫ	11	41.62		
							2ＬＤＫ	1	61.65		
						2階	1ＬＤＫ	1	46.32		
							2ＤＫ	11	41.62		
						3階	1ＬＤＫ	1	46.32		
							2ＤＫ	11	41.62		
						4階	3ＬＤＫ	1	67.41		
								7	62.36		
						5階	3ＬＤＫ	1	67.41		
								7	62.36		
				合計	1			53	2,581.93		
小計		５団地　３１０戸　特公賃３戸　計３１３戸									

■二宮地区の市営住宅一覧(平成 30 年 4 月現在)

	住　　所	敷地面積（㎡	構造	建設年度	棟数	間　　取		戸数	面積（㎡）	政策空家	緊急空家
久松町	さくら三丁目23.24.25.30-1	9,004.35	木平	昭和39年	4		2K	4	29.70		
					1			1	36.30		
	さくら三丁目28.29.31		簡2	昭和47年	1	全室	2DK	8	42.70		
					1			2	42.70		
					1			8	39.50		
	さくら三丁目27		簡平	昭和48年	1	全室	2K	3	36.50		
	さくら三丁目11.15.16		簡2		3	全室	2DK	20	46.10		
	さくら三丁目17.18.19		簡2	昭和49年	2			12	42.70		
					1			8	46.10		
	さくら三丁目20.21.22		簡2	昭和50年	2			12	50.80		
					1			8	56.80		
	さくら三丁目12.13.14		簡2	昭和51年	2			14	50.80		
					1			7	56.80		
				合計	21			107	4,983.60		
さくら	久下田1382	2,302.56	中耐3	昭和63年	A	1階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						2階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						3階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						小計		12	720.18		
					B	1階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						2階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						3階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						小計		12	720.18		
				合計	2			24	1,440.36		
錦町	久下田西二丁目80番地	11,497.77	中耐3	平成12年	A	1階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						2階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						3階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						小計		12	810.30		
	久下田西二丁目77番地		中耐3	平成13年	B	1階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						2階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						3階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						小計		12	810.30		
	久下田西二丁目68番地		中耐3	平成14年	C	1階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						2階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						3階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						小計		12	810.30		
	久下田西二丁目67番地		中耐3	平成15年	D	1階	2LDK	2	55.90		
							3LDK	3	68.90		
						2階	2LDK	2	55.90		
							3LDK	3	68.90		
						小計		10	637.00		
	久下田西二丁目43番地		中耐2	平成17年	E	1階	2LDK	2	56.70		
							3LDK	2	70.13		
						2階	2LDK	2	56.70		
							3LDK	2	70.13		
						小計		8	507.32		
				合計	5			54	3,575.22		
小　計		３団地　計　１８５戸								37	17
合　計		８団地　計　４９８戸（特公賃３戸含む）									17

構造

構造別には、耐火造が 391 戸、非耐火造が 107 戸で、耐火造が 79%を占めます。耐用年限を経過しているものは、46 戸で、全戸数の 9%であり、全て非耐火造の住宅です。

■市営住宅等の構造別戸数と耐用年数経過戸数（平成 29 年度末現在）

	非耐火造			耐火造	計
	木造	準耐火構造		耐火構造	
		簡平	簡２	中耐	
戸数	5 戸	3 戸	99 戸	391 戸	498 戸
	1.00%	0.6%	19.88%	78.52%	100.0%
	21.48%				
耐用年限経過	5 戸	3 戸	38 戸		46 戸
上記の割合	100.0%	100.0%	33.38%	0.0%	9.24%
耐用年限 1/2 経過			61 戸	132 戸	193 戸
上記の割合			61.62%	33.76%	38.76%

資料：真岡市建設部建設課資料
※構造別耐用年数：木造・簡易耐火構造（準耐火構造）平屋建；30 年
簡易耐火構造（準耐火構造）２階建；45 年
耐火構造；70 年
※特定公共賃貸住宅３戸（耐火構造）を含む
※全団地の敷地面積の合計：69210.17 ㎡

＊**特定公共賃貸住宅**：中堅所得者向けの公共賃貸住宅。

（２）県営住宅

平成 29 年度末現在、1 団地、４棟、126 戸があります。全てが耐火造であり、昭和 49～53 年度の建設です。

■県営住宅

団地名	戸数	棟数	建設年度	構造	階数	住戸タイプ	住戸専用面積	敷地面積
田町	126 戸	４棟	昭 49～53	耐火	４・５階	３ＤＫ	58.05～64.92 ㎡	11,854.71 ㎡

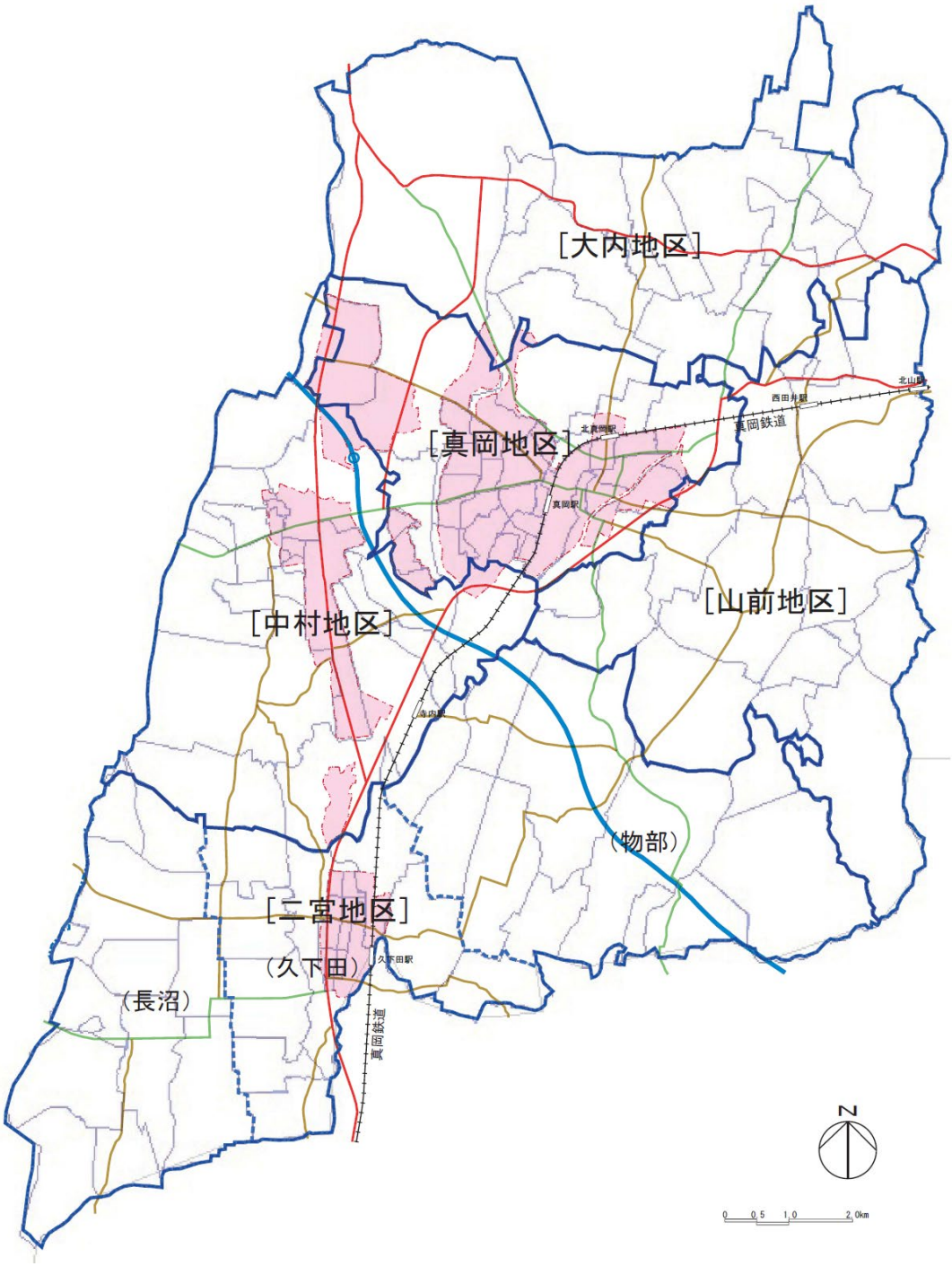
資料：栃木県住宅供給公社 HP

５．地区別の状況

（１）地区区分

人口、世帯及び居住する住宅に関する地区別の現況について、都市計画マスタープラン等に倣い、5 地区を基本として整理します。

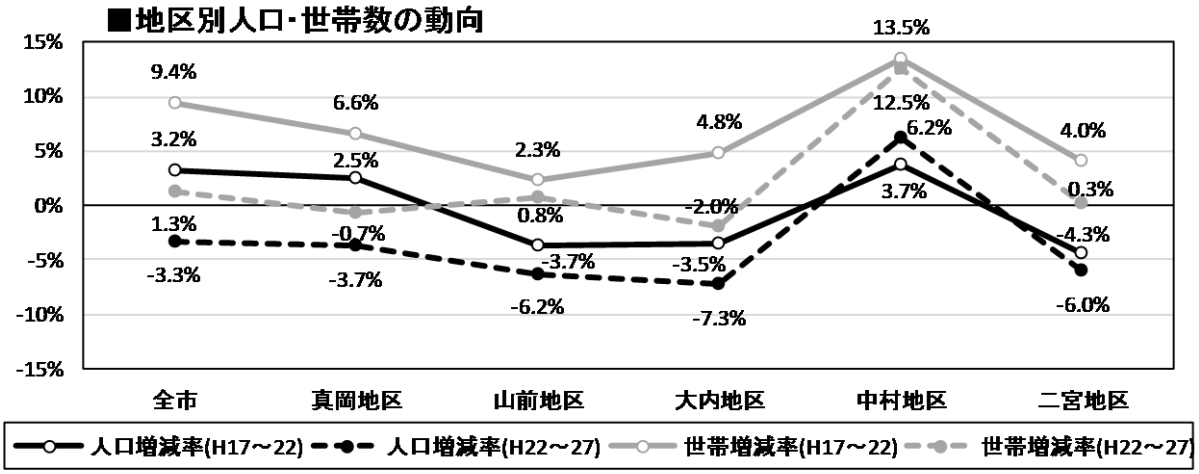
■地区区分



（２）人口・世帯数の動向

真岡地区の市街地一帯に人口が集中しており、市全体の半数近くが居住しています。人口増加の地区は、平成 12～17 年の 2 地区から、平成 17～22 年の 1 地区に減少しています。増加を続けている中村地区の増加率は 6.2%と率を伸ばしています。

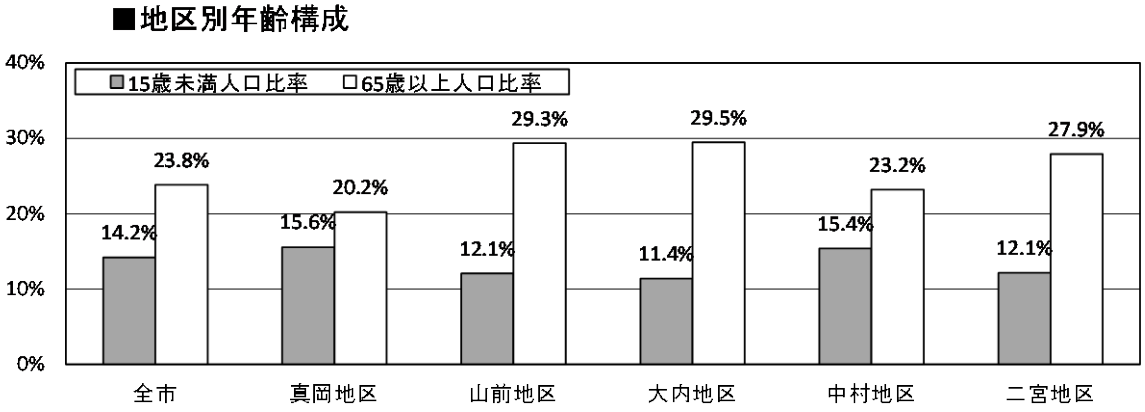
世帯数の増減率も平成 22～27 年に全市で 1.3%と増加率が大きく減少し、増加地区は 2 地区に減少しています。人口増加率が最も高い中村地区で、世帯の増加率も 12.5%と高い一方で、もう一つの増加地区の山前地区では 0.8%と低い率となっています。



資料：平成 17 年～平成 27 年国勢調査

（３）年齢別人口

高齢者（65 歳以上）の比率が全市平均を超えるのは、３地区で、大内地区が最も高く、これに次いで山前地区、二宮地区となっています。15 歳未満の人口比率が全市平均より高い地区は、真岡地区と中村地区の 2 地区です。



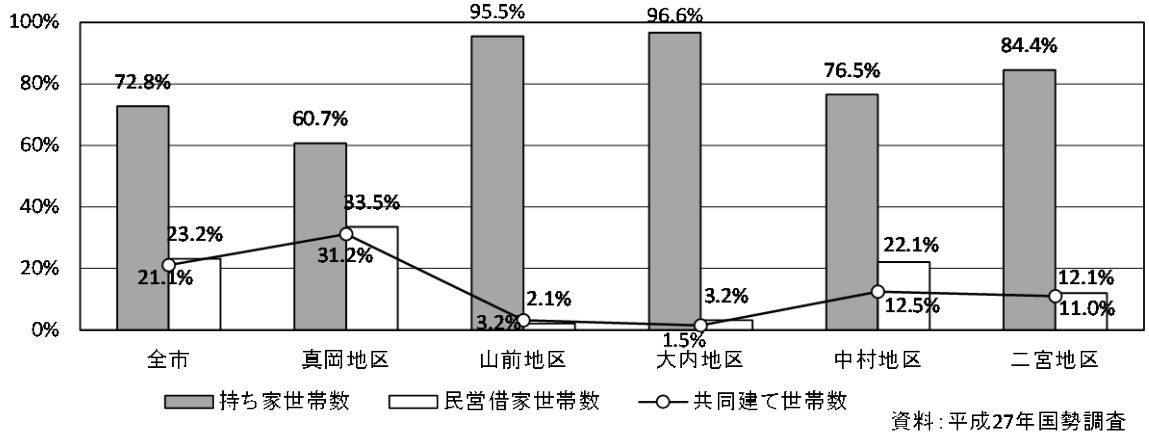
資料：平成27年国勢調査

（４）住宅の所有関係・建て方

持ち家世帯比率は大内地区が最も高く、次いで山前地区が高く、いずれも 95%を超えています。一方、最も低いのは真岡地区で 60.7%であり、民営借家世帯が 33.5%を占めます。また、中村地区が真岡地区に次いで、民営借家世帯比率が高くなっています。

共同建世帯比率が高いのは、民営借家世帯の多い真岡地区で 31.2%であり、これに次いで中村地区が 12.5%となっています。

■地区別住宅所有関係別世帯状況

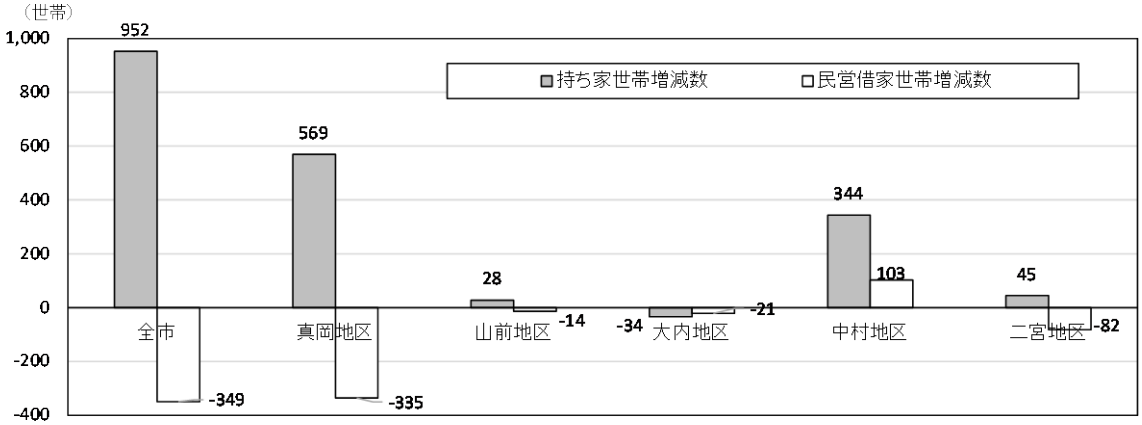


資料：平成27年国勢調査

（５）地区別の住宅所有関係別世帯数動向

全市では持ち家世帯は増加し、民営借家世帯は減少しています。持ち家世帯では真岡地区が、全市の増加数の 59.7%、民営借家世帯では、中村地区のみが増加しているが、その他は減少しており、中でも真岡地区が全市の減少数の 9 割以上を占めています。

■地区別所有関係別世帯数の動向(平成22～27年)



資料：平成 22 年～平成 27 年国勢調査

資料５　意向調査

１．市民アンケート

（１）調査概要

調査目的

アンケート調査を通じて、住まい・まちづくりに対する市民の考えや意見を把握し、計画策定の基礎資料としました。

調査方法

〇調査対象：真岡市に居住する世帯主

〇調査範囲：真岡市全域

〇サンプル抽出方法：住民基本台帳（平成 30 年 7 月現在）より無作為抽出

・サンプル数：1,500 件

〇調査時期：平成 30 年 7 月

〇配布・回収方法：郵送配布・郵送回収

回収結果

1,500 票を配布し、回収数は 483 票であり、回収率は 32%です。

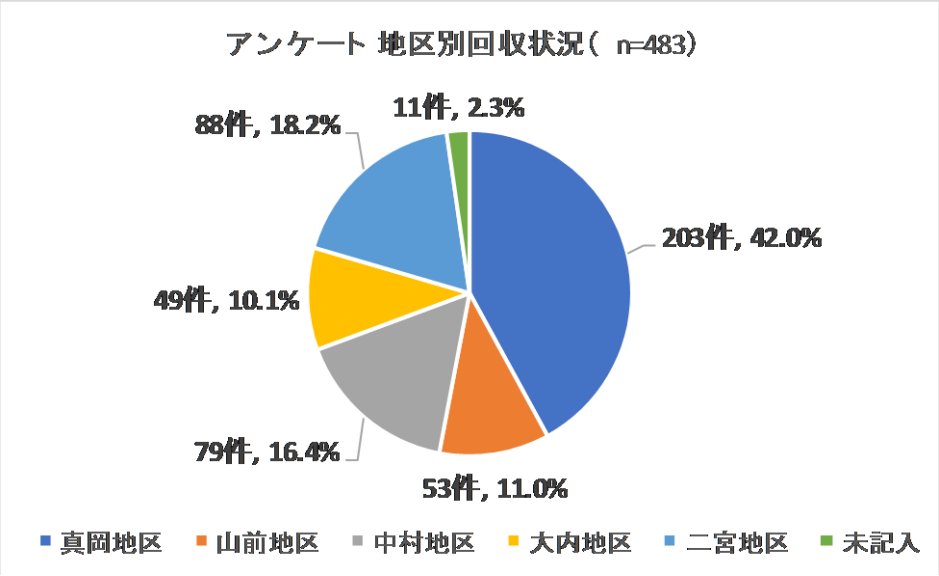
◇配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率	無効票	有効票	有効回収率
票数	1,500	483	32.2%	0	483	32.2%

※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

◇地区別回収状況

真岡地区	山前地区	中村地区	大内地区	二宮地区	未記入
203	53	79	49	88	11
40.2%	11.0%	16.4%	10.1%	18.2%	2.3%



（２）調査結果

住宅・住環境の評価

「満足」及び「やや満足」の比率を合わせて満足割合、「不満」及び「やや不満」の比率を合わせて不満割合として、住宅・住環境の評価をみると、次のとおりです。

○住宅の評価（満足度）

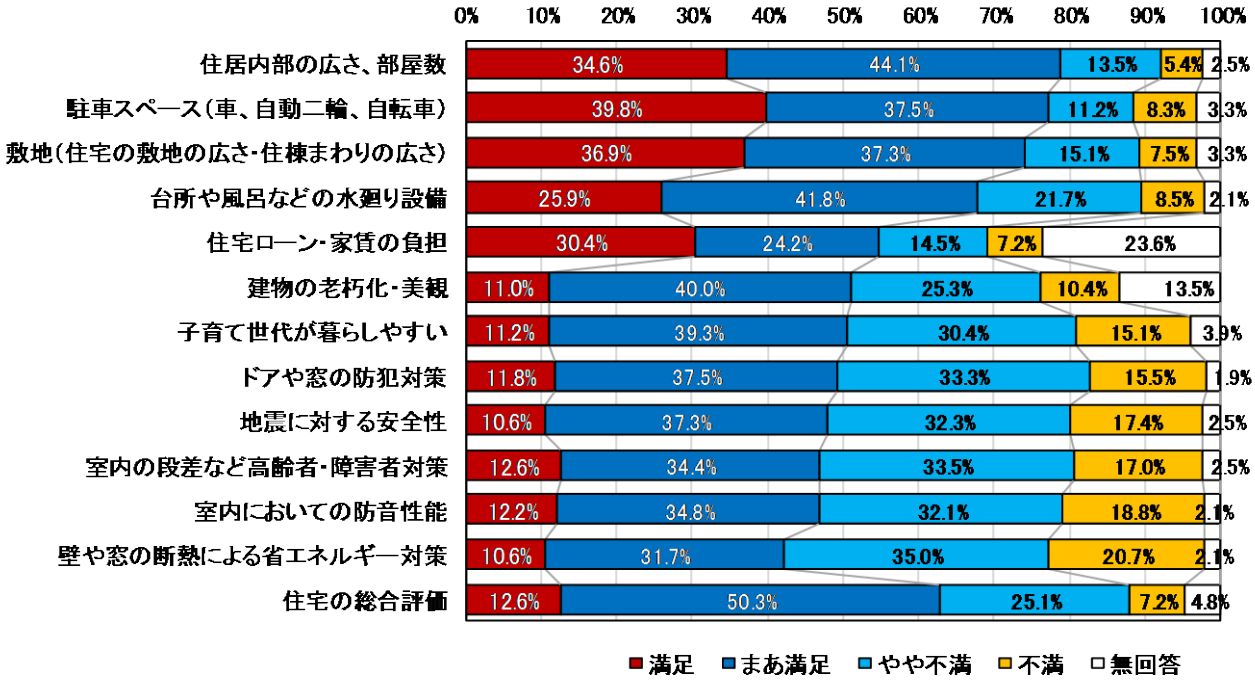
満足割合でみると、「広さ、部屋数」78.7%、「駐車スペース」77.3%、「敷地の広さ」74.2%が特に多く、次いで「台所などの水廻り設備」67.7%などとなっています。

一方、不満割合でみると、「省エネ対策」55.7%、「段差等の高齢者・障害者対策」、「防音性能」50.9%、「地震に対する安全性」49.7%、「防犯対策」48.8%などの住宅性能の面で不満が多くなっています。

住宅の総合評価としては満足割合が 62.9%と 6 割を超えています。

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
　不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率

◆ **住宅の評価**（満足度）



○住宅の評価（重要度）

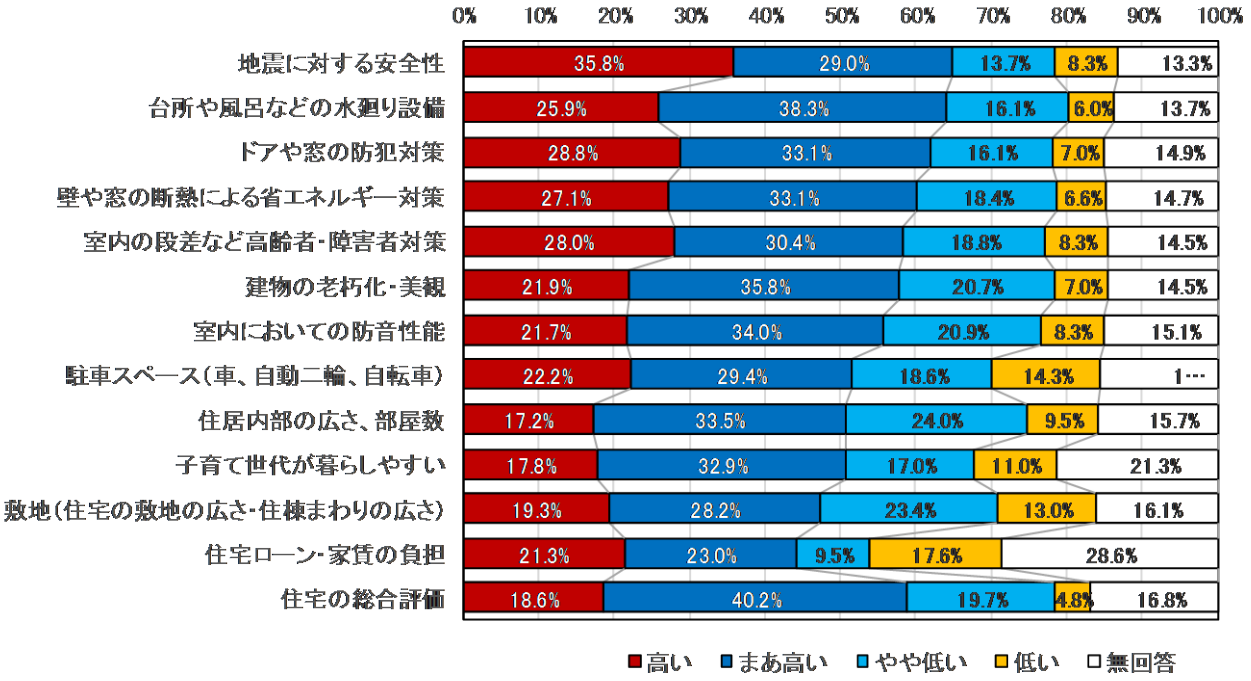
高い割合でみると、「地震に対する安全性」64.8%、「台所などの水廻り設備」64.2%、が特に多く、次いで「防犯対策」61.9%、「省エネ対策」60.2%などとなっています。

一方、低い割合でみると、「敷地の広さ」36.4%、「広さ、部屋数」33.5%、「駐車スペース」32.9%などが多くなっています。

住宅の総合評価としては高い割合が 58.8%となっています。

◆ **住宅の評価**（重要度）

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率



まわりの住環境の評価（満足度）

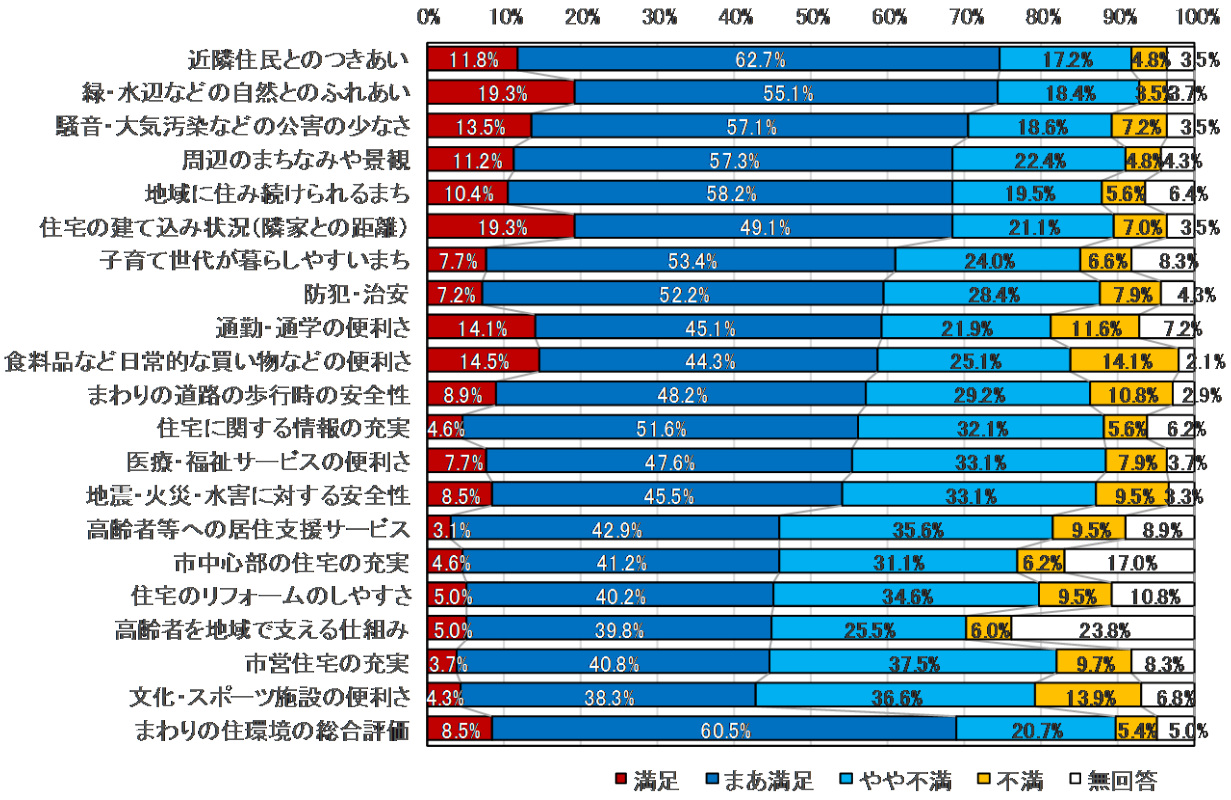
満足割合でみると、「近隣とのつきあい」74.5%、「自然とのふれあい」74.4%、「大気汚染等の公害の少なさ」70.6%、「まちなみや景観」、「住み続けられるまち」約 69.0%、「建て込み状況」68.4%が特に多く、「子育て世代が暮らしやすい」61.1%、「買い物の便利さ」、「防犯・治安」、「通勤通学の便利さ」約 59%などの項目で満足割合が概ね 6 割を占めています。

一方、不満割合でみると、「文化・スポーツ施設の便利さ」50.5%、「高齢者を地域で支える仕組み」47.2%の２項目だけが満足割合より大きい状況です。また、「高齢者等への居住支援サービス」45.1%、「リフォームのしやすさ」44.1%、「地震等に対する安全性」42.6%で、ほかの項目に比べ多くなっています。

住環境の総合評価としては、満足割合が 69%と概ね 7 割を占めています。

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
　不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率

◆ まわりの住環境の評価（満足度）



○まわりの住環境の評価（重要度）

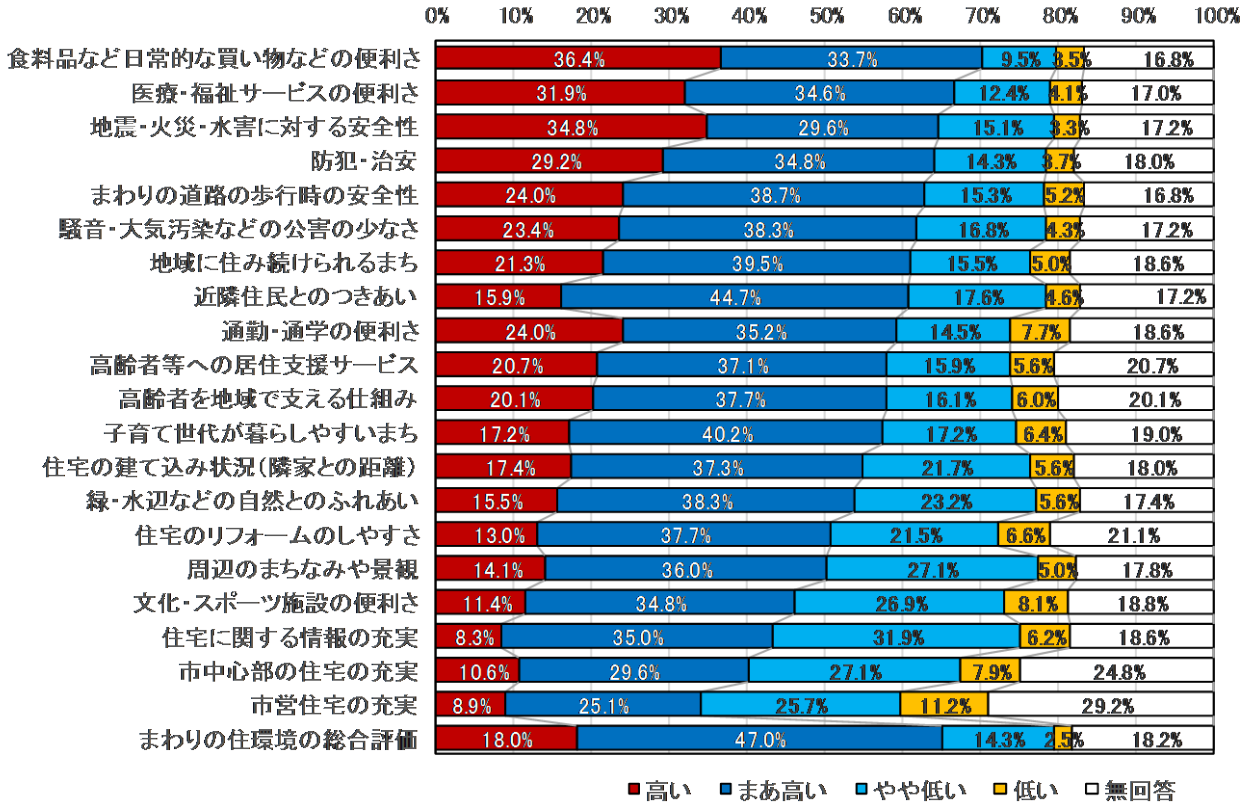
高い割合でみると、「買い物の便利さ」の 70.1%が最も多く、次いで、「医療・福祉サービスの便利さ」66.5%、「防犯・治安」、「地震等に対する安全性」約 64%「まわりの道路の歩行時の安全性」62.7%、「公害の少なさ」61.7%、「近隣住民とのつきあい」、「地域に住み続けられるまち」約 61.0%、「通勤通学の便利さ」59.2%などの項目で満足割合が概ね 6 割を占めています。

一方、低い割合でみると、「住宅に関する情報の充実」38.1%、「市営住宅の充実」36.9%、「文化・スポーツ施設の便利さ」、「市中心部の住宅の充実」35.0%などが多くなっています。

住環境の総合評価としては、高い割合が 65%と全体の概ね 3 分の 2 を占めています。

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率

◆ まわりの住環境の評価（重要度）

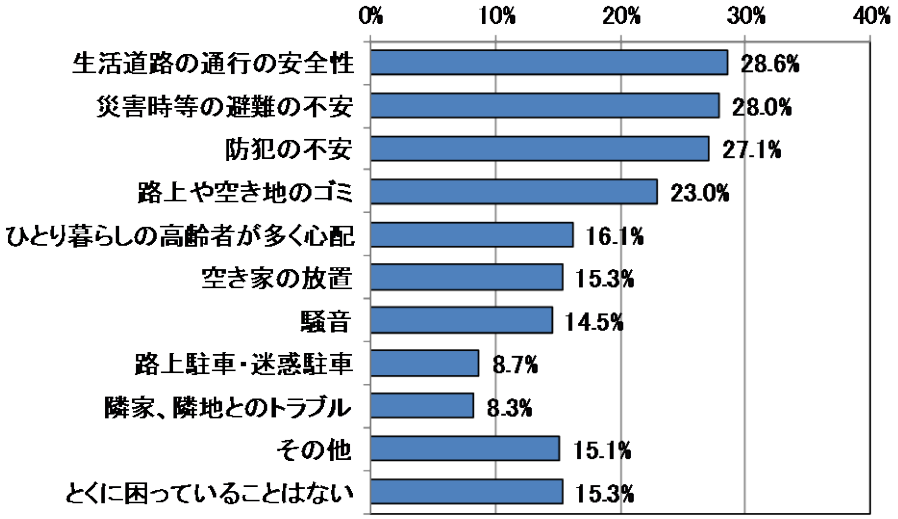


○地域等で困っていること（複数回答）

「とくに困っていることはない」は前回調査の 30%から 15.3%へ 15 ポイント下がっており、居住環境の問題は拡大してきていることが伺えます。

○「生活道路の通行の安全性」28.6%、「災害時の不安」28.0%、「防犯の不安」27.1%、「路上や空き地のゴミ」23.0%が多くなっています。一方、「隣家、隣地とのトラブル」8.3%、「路上駐車・迷惑駐車」8.7%は少ない状況にあります。

◆ 隣近所で困っていること



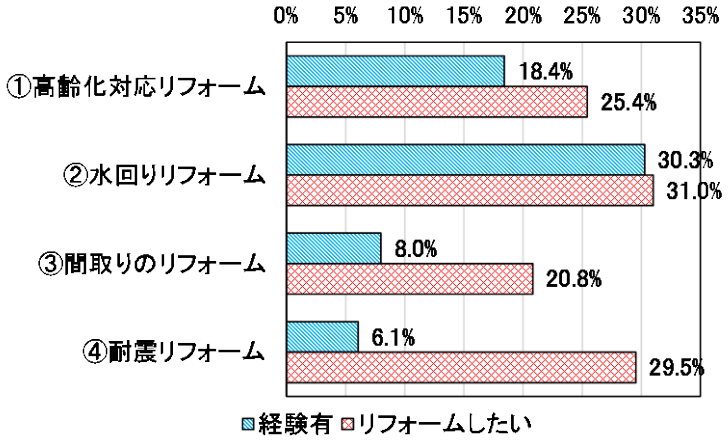
○持ち家のリフォーム*

経験有りは、「水廻り」30.3%、「高齢化対応」18.4%、「間取り」8%、「耐震」6.1%の順です。

希望は、「水廻り」31.0%、「耐震」29.5%、「高齢化対応」25.4%、「間取り」20.8%の順です。

「耐震」については、“経験有り”の比率は最も少なくなっていますが、地震に対する関心は高く“希望”の比率は特に多くなっています。

◆ 持ち家のリフォームの経験と希望



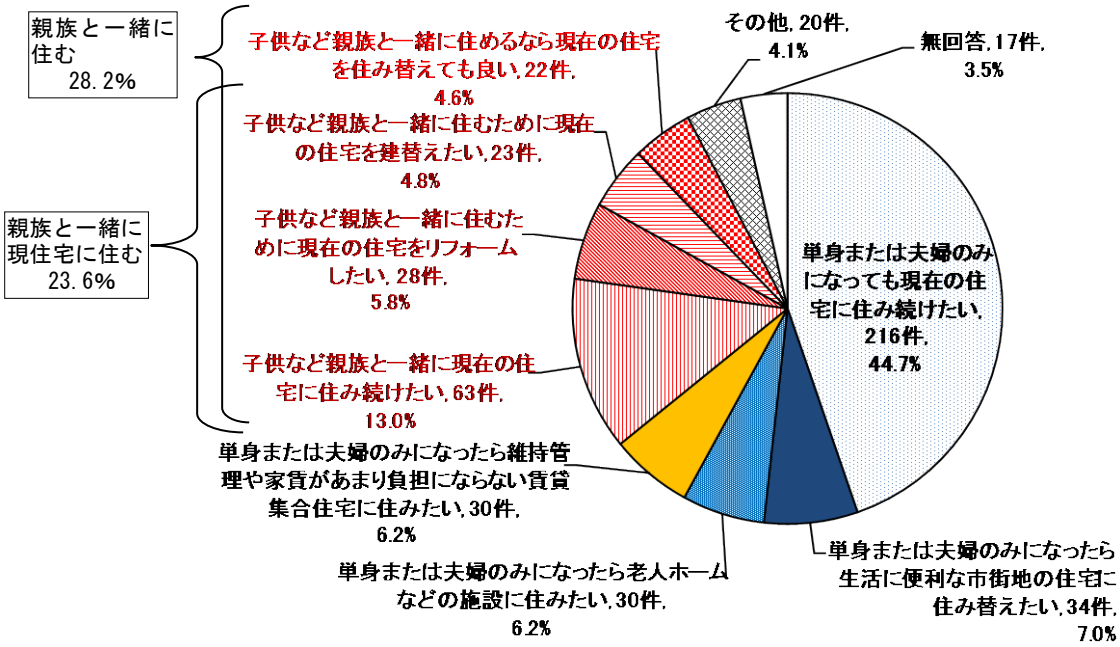
＊リフォーム：家族構成や居住形態等にあわせて住宅を改装、増改築すること。

高齢期の住まい

○高齢期の住まい方

「単身・夫婦のみでも現住宅に住み続けたい」が 44.7%で最も多くなっています。次いで、「親族と現住所に住む」23.6%（現状+リフォーム＋建替え…住み替えを含む親族と一緒の希望は 28.2%）で、このほか「単身・夫婦のみになったら市街地の住宅」が 7%、「老人ホーム」が 6.2%、「賃貸集合住宅」が 6.2%となっています。

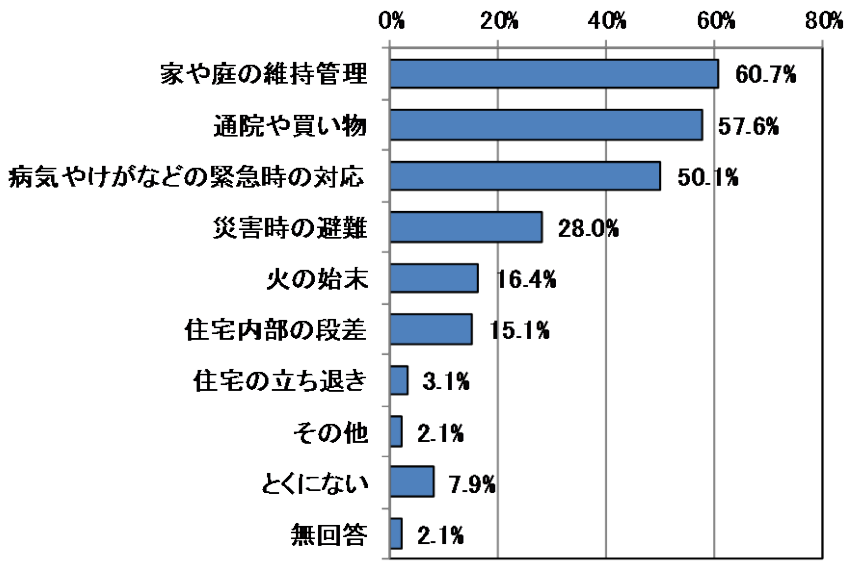
◆ 高齢期の住まい方の希望



○高齢期の住まい住環境の不安（複数回答）

「家や庭の維持管理」60.7%、「通院や買い物」57.6%、「病気やけがなどの緊急時の対応」50.1%が特に多い状況です。このほか「災害時の避難」28.0%、「火の始末」16.4%、「住宅内部の段差」15.1%となっています。

◆ 高齢期の住まい・住環境の不安（複数回答）

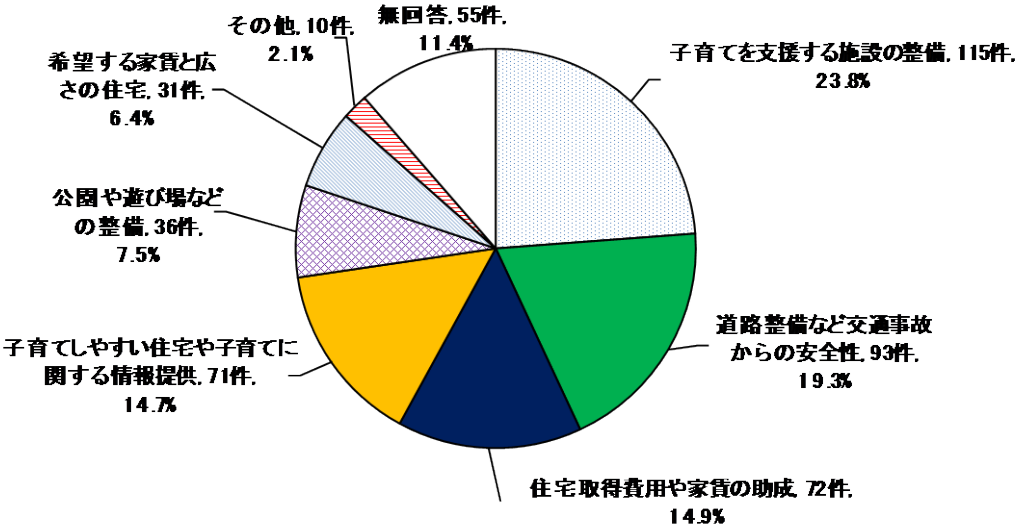


子育て期の住まい

○子育て期の住宅・住環境で最も必要なこと

「子育てを支援する施設の整備」が 23.8%、「道路整備など交通事故からの安全性」が 19.3%、次いで「住宅取得費用や家賃の助成」、「子育てしやすい住宅や子育てに関する情報提供」が約 15.0%、「公園や遊び場などの整備」7.5%の順となっています。

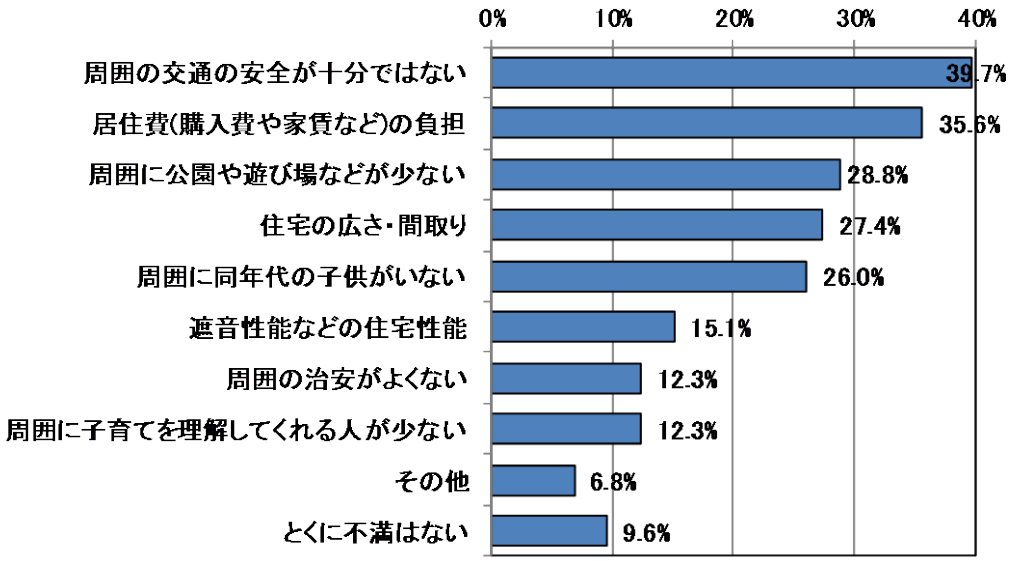
◆ 子育てのための必要な住宅・住環境



○子育てをする上での住宅や住環境においての不満（複数回答）

「交通の安全が十分ではない」39.7%が最も多く、次いで「居住費(購入費や家賃など)の負担」35.6%、「公園や遊び場などが少ない」28.8%、「住宅の広さ・間取り」27.4%、「同年代の子供がいない」26.0%の順となっています。

◆ 子育て期の住宅・住環境の不満（複数回答）



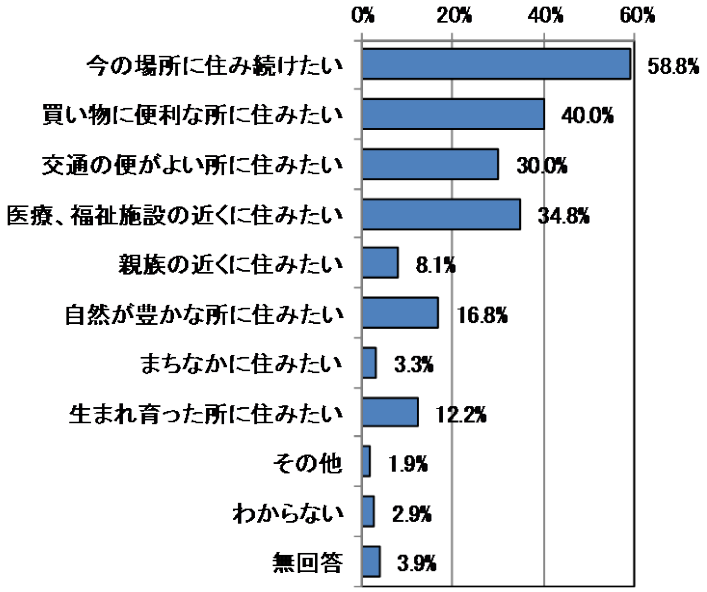
真岡市に対する考え方

○将来の居住場所（複数回答）

「今の場所に住み続けたい」が 58.8%で最も多く、次いで「買い物に便利な所に住みたい」40.0%、「医療、福祉施設の近くに住みたい」34.8%、「交通の便がよい所に住みたい」30%の順となっています。

「まちなかに住みたい」は 3.3%で、その他を除き最も少なくなっています。

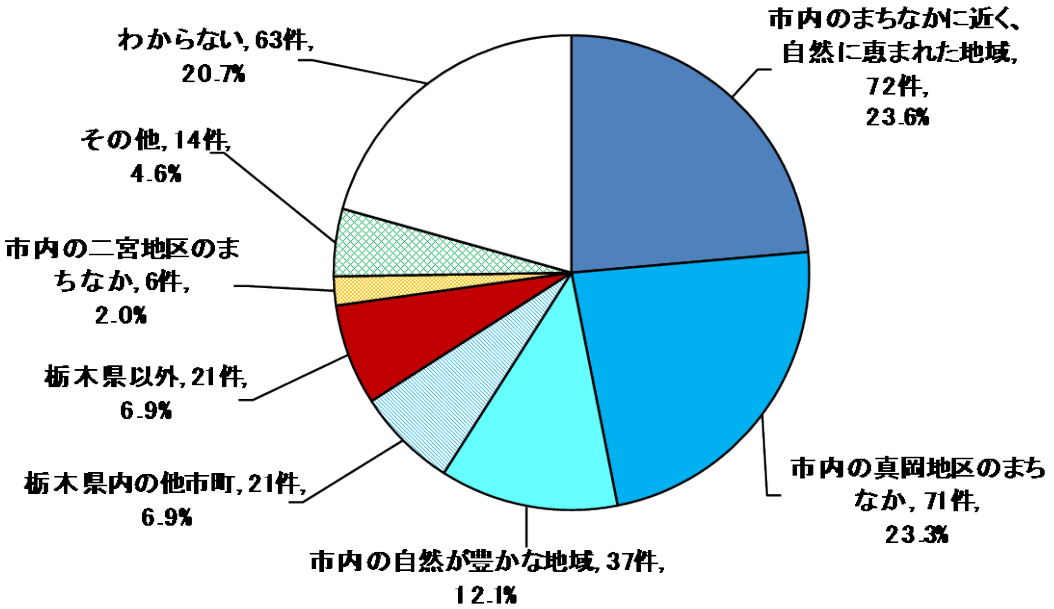
◆ 将来の居住場所の希望（複数回答）



○転居する場合の場所

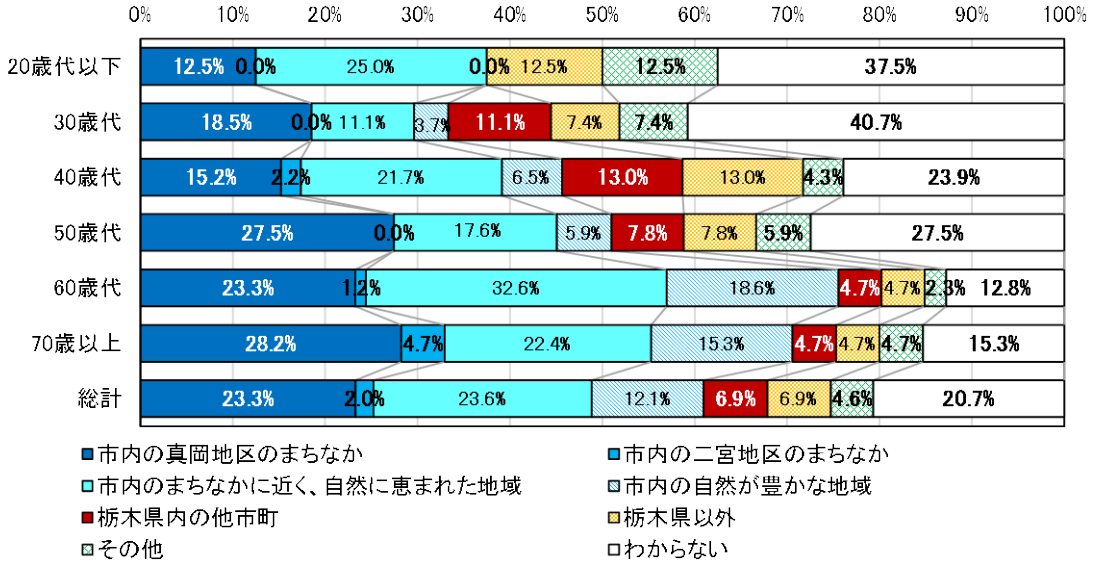
「市内のまちなかに近く自然に恵まれた地域」が 23.6%、「市内の真岡市のまちなか」23.3%と多く、次いで市外（県内＋県外）が 13.8%、「市内の自然豊かな地域」12.1%の順となっています。

◆ 転居する場合の場所



年代別では、30 歳代以下では、「わからない」、40 歳代では市外（県内＋県外）、50 歳代、70 歳代では「市内の真岡市のまちなか」、60 歳代では「市内のまちなかに近く自然に恵まれた地域」が最も多くがなっています。

◆ 世帯主年代別の転居する場合の場所の希望

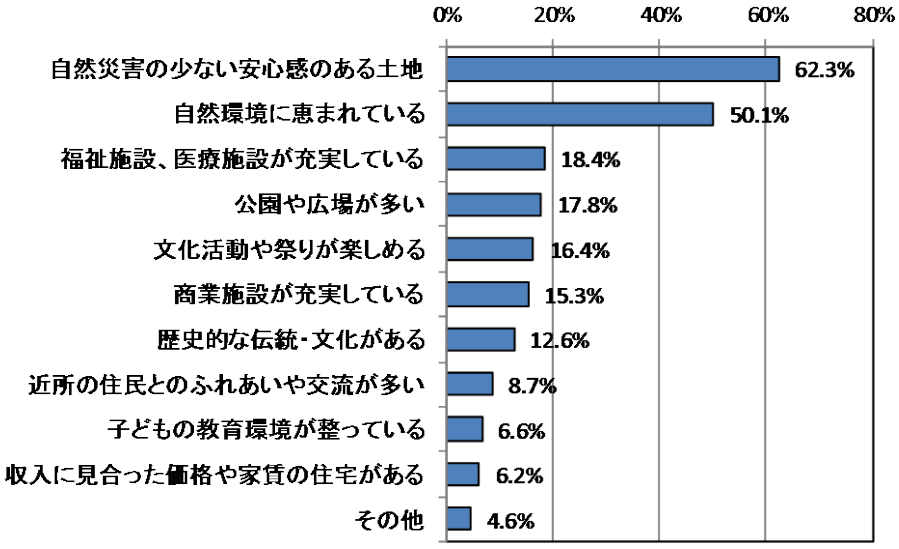


真岡市の魅力（複数回答）

「自然災害の少ない安心感のある土地」62.3%と「自然環境に恵まれている」50.1%が特に多くなっています。

このほか、「福祉施設、医療施設が充実している」18.4%、「公園や広場が多い」17.8%、「文化活動や祭りが楽しめる」16.4%、「商業施設が充実している」15.3%などの順となっています。

◆ 真岡市の魅力（複数回答）



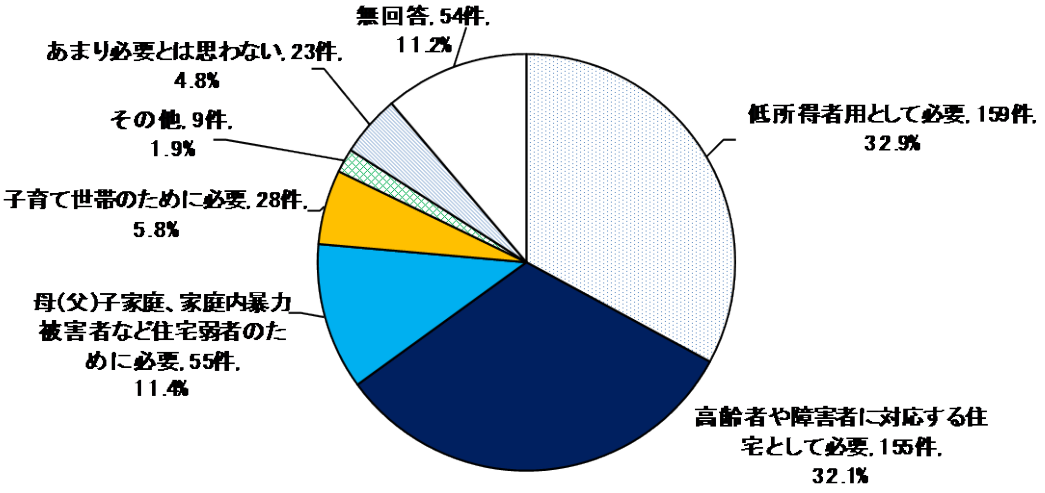
住宅・住環境への取り組み方等

○公的賃貸住宅の今後のあり方

「低所得者用として必要」32.9%、「高齢者や障害者に対応する住宅として必要」32.1%が多く、次いで、「母（父）子家庭、家庭内暴力被害者など住宅弱者のために必要」11.4%、「子育て世帯のために必要」5.8%などの順となっています。

「あまり必要とは思わない」は4.8%です。

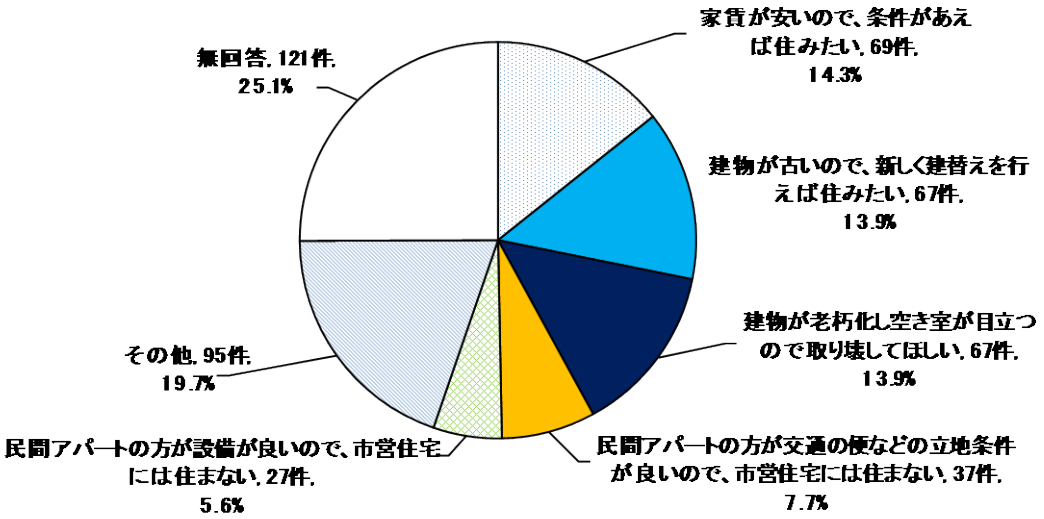
◆ 公的賃貸住宅の今後のあり方



○市営住宅について

「家賃が安いので、条件があえば住みたい」、「建替えを行えば住みたい」、「取り壊してほしい」約14%、「民間アパートの方が交通の便などの立地条件が良い」7.7%、「民間アパートの方が設備が良い」5.6%などの順となっています。

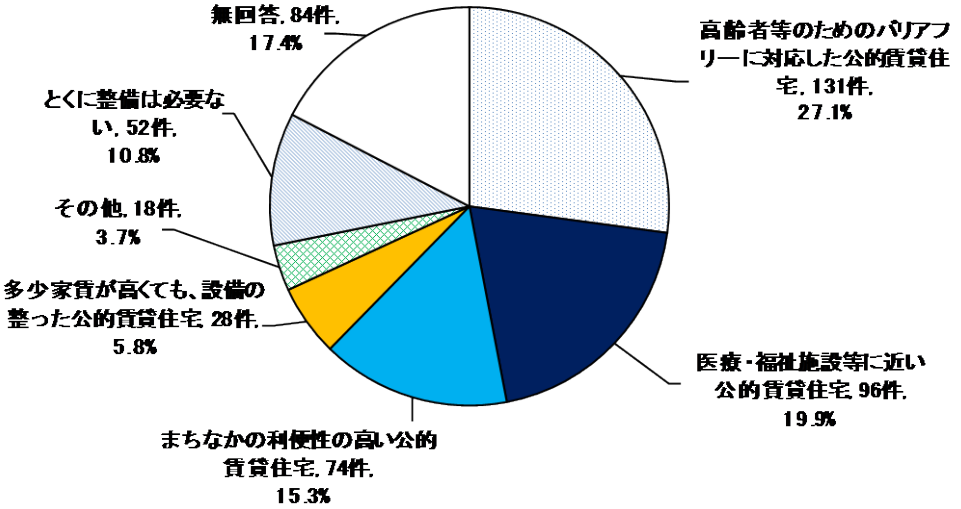
◆ 市営住宅について



○真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

「高齢者等のためのバリアフリー＊に対応した公的賃貸住宅」27.1%が特に多く、次いで、「医療・福祉施設等に近い公的賃貸住宅」19.9%、「まちなかの利便性の高い公的賃貸住宅」15.3%などとなっています。

◆ 真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望



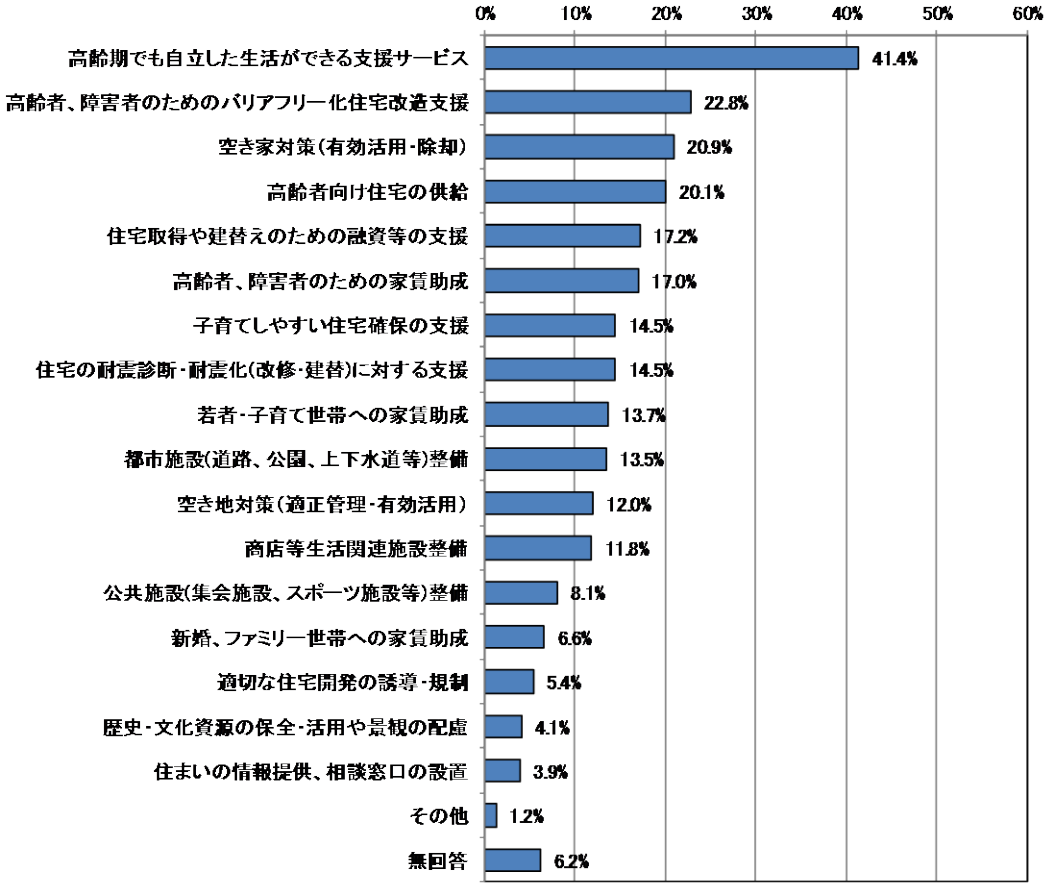
＊バリアフリー：住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

○住宅・住環境に対する重要な取り組み（複数回答）

「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」が 41.4%と最も多く、次いで「バリアフリー化住宅改造支援」22.8%、「空き家対策」20.9%、「高齢者向け住宅の供給」20.1%となっています。このほか、「住宅取得や建替えのための融資等の支援」、「高齢者、障害者のための家賃助成」約 17%などとなっています。

高齢者の住まいに関する取り組みが重要なものとして多く挙げられています。

◆ 真岡市の住宅・住環境に対する取り組みとして重要なもの（複数回答）



２．市営住宅入居者アンケート

（１）調査概要

調査目的

アンケート調査を通じて、住まい・まちづくりに対する市民の考えや意見を把握し、計画策定の基礎資料としました。

調査方法

〇調査対象：真岡市営住宅に居住する全世帯

・398 世帯

〇調査時期：平成 30 年 8 月

〇配布・回収方法：直接配布・回収等

回収結果

398 票を配布し、回収数は 180 票であり、回収率は 32%です。

◇配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率	無効票	有効票	有効回収率
票数	398	180	45.2%	0	180	45.2%

※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

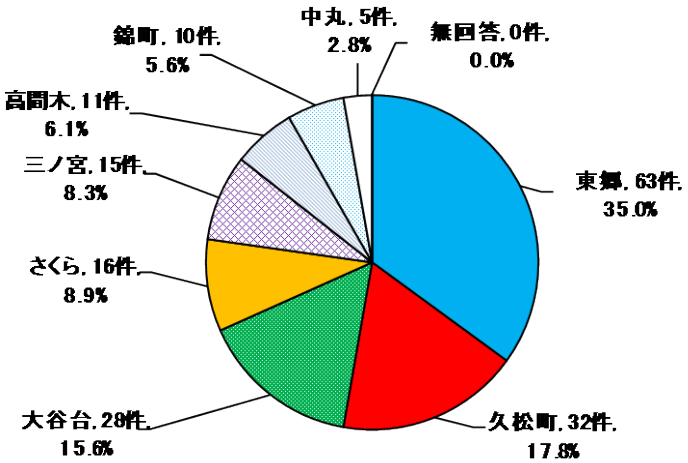
（２）調査結果

住まいについて

〇団地名称

「東郷」が 35.0%で最も多く、次いで、「久松町」17.8%、「大谷台」15.6%の順となっています。一方、「中丸」が 2.8%と最も少なくなっています。

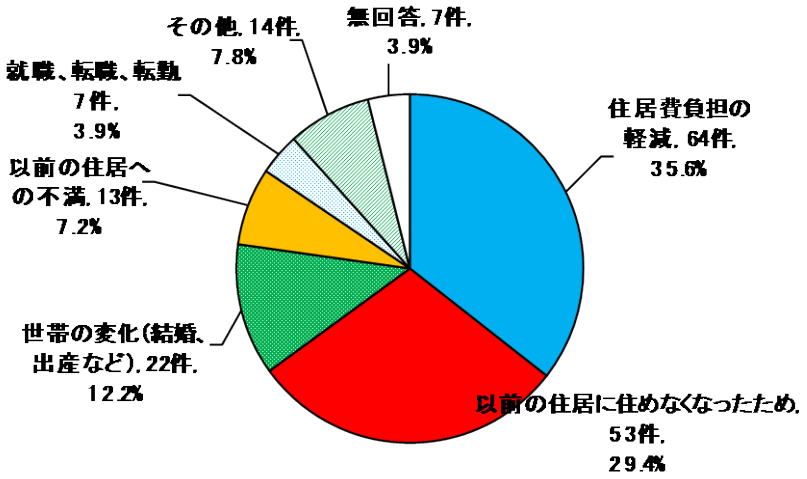
◆団地名称



○入居理由

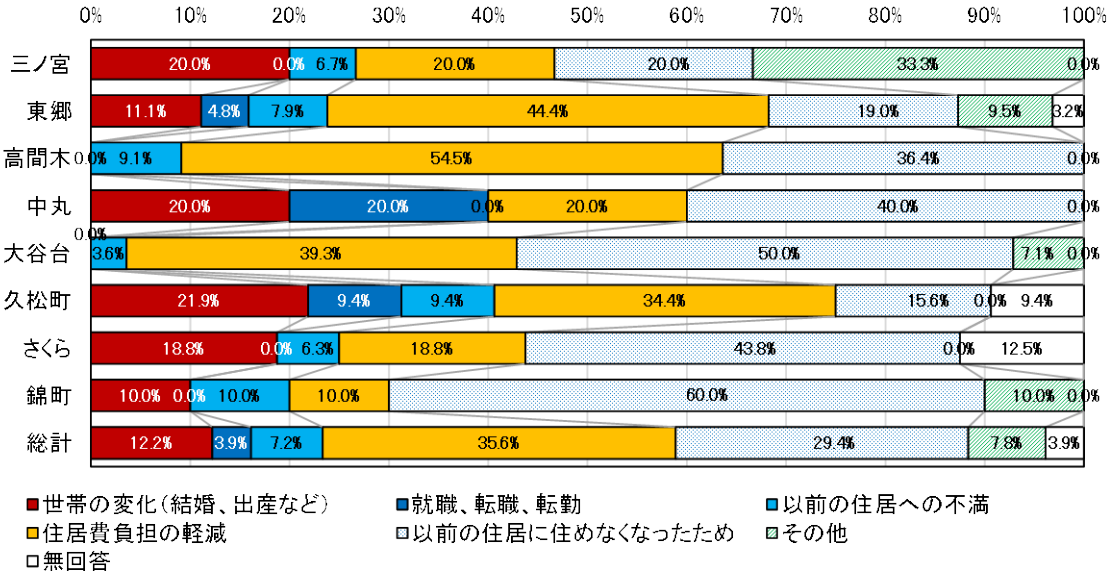
「住居費負担の軽減」が 35.6%で最も多く、次いで、「以前の住居が住めなくなった」29.4%となっています。「以前の住居への不満」が 7.2%、「就業、転職、転勤」が 3.9%と少なくなっています。

◆入居理由



団地別では「住居費負担の軽減」は「高間木」の 54.5%が最も多く、このほか、「東郷」44.4%、「大谷台」39.3%、「久松町」34.4%で団地内の最も多い項目となっています。「以前の住居への不満」は「錦町」の 60%が最も多く、このほか、「大谷台」50%、「さくら」43.8%、「中丸」40%で団地内の最も多い項目となっています。

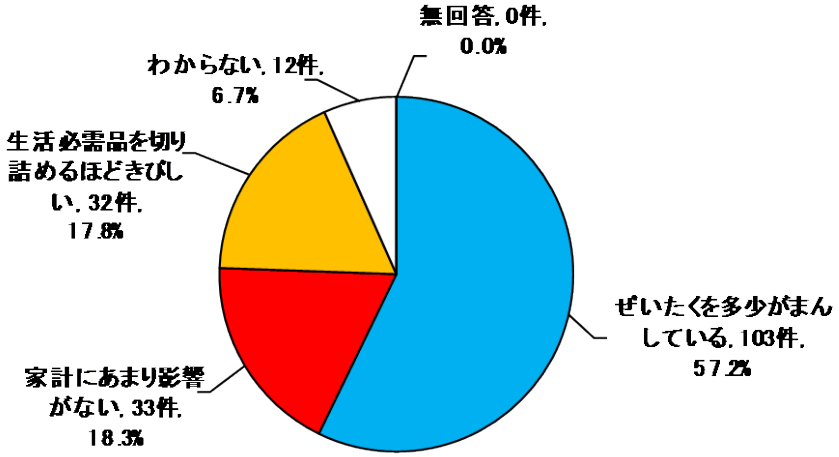
◆団地別入居理由



○住居費負担について

「ぜいたくを多少がまんしている」が 57.2%で最も多く、次いで、「あまり影響が無い」、「生活必需品を切りつめる」が約 18%となっています。

◆住居費負担について

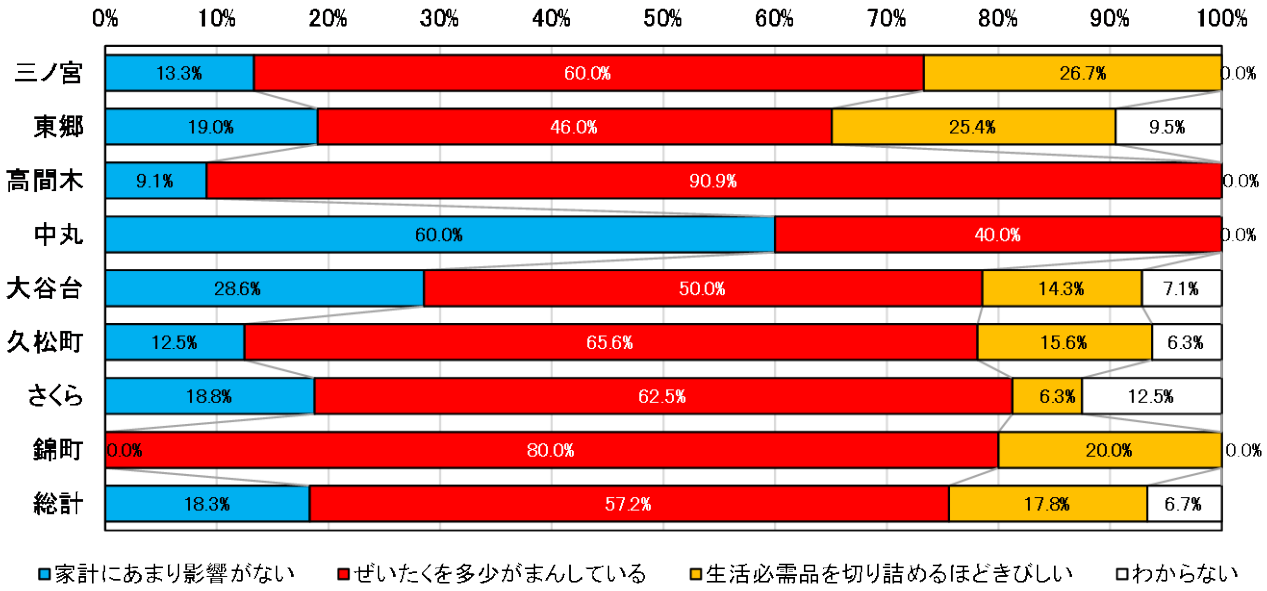


団地別では「ぜいたくを多少がまんしている」は「高間木」の 90.9%、「錦町」の 80.0%が特に多く、「中丸」の 40.0%を除いた団地で最も多い項目となっています。

「家計にあまり影響が無い」は「中丸」の 60.0%が最も多く、次いで、「大谷台」の 28.6%となり、「高間木」の 9.1%が最も少なくなっています。

「生活必需品を切りつめる」は「三ノ宮」26.7%、「東郷」25.4%、「錦町」20.0%が多く、「さくら」の 6.3%が最も少なくなっています。

◆団地別住居費負担について



住宅・住環境の評価

「満足」及び「やや満足」の比率を合わせて満足割合、「不満」及び「やや不満」の比率を合わせて不満割合として、住宅・住環境の評価をみると、次のとおりです。

○住宅の評価（満足度）

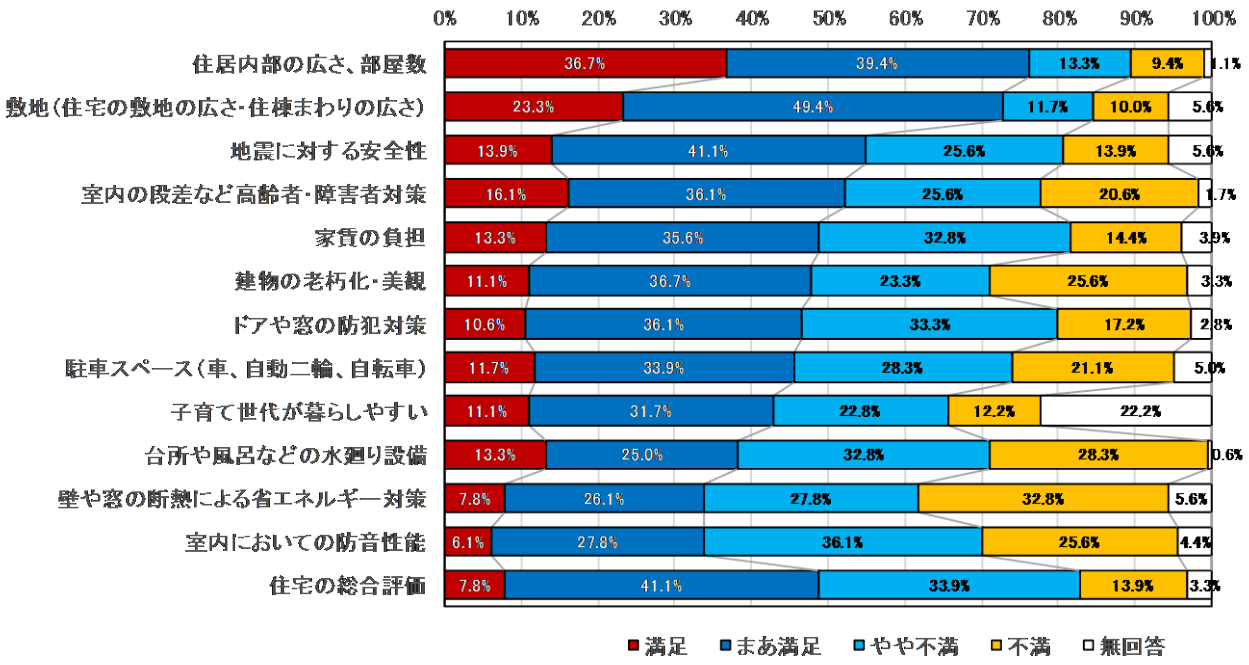
満足割合でみると、「広さ、部屋数」76.1%、「敷地の広さ」72.7%が特に多く、次いで「地震に対する安全性」55.0%、「段差等の高齢者・障害者対策」52.2%などとなっています。

一方、不満割合でみると、「防音性能」61.7%、「台所や風呂などの水廻り設備」、「省エネ対策」約 61.0%などの住宅性能の面で不満が多くなっています。

住宅の総合評価としては満足割合が 48.9%、不満割合が 47.8%と評価が分かれています。

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
　不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率

◆ **住宅の評価**（満足度）



○住宅の評価（重要度）

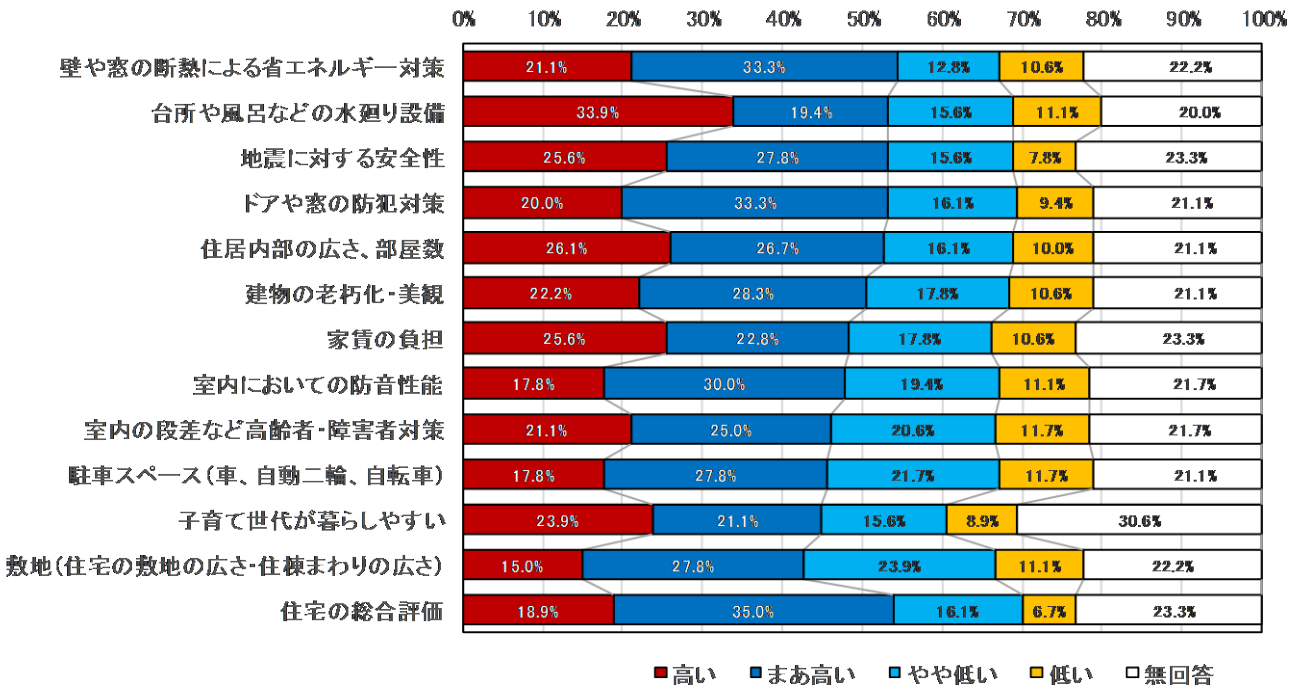
高い割合でみると、「省エネ対策」の 54.4%が最も多く、次いで、「台所や風呂などの水廻り設備」、「地震に対する安全性」、「防犯対策」、「広さ、部屋数」約 53%、「建物の老朽化・美観」50.5%などとなっています。

一方、低い割合でみると、「敷地の広さ」の 35.0%が最も多く、次いで、「駐車スペース」33.4%、「室内の段差など高齢者・障害者対策」32.3%、「防音性能」30.5%などとなっています。

住宅の総合評価としては高い割合が 53.9%と半数以上を占めています。

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率

◆ 住宅の評価（重要度）



○まわりの住環境の評価（満足度）

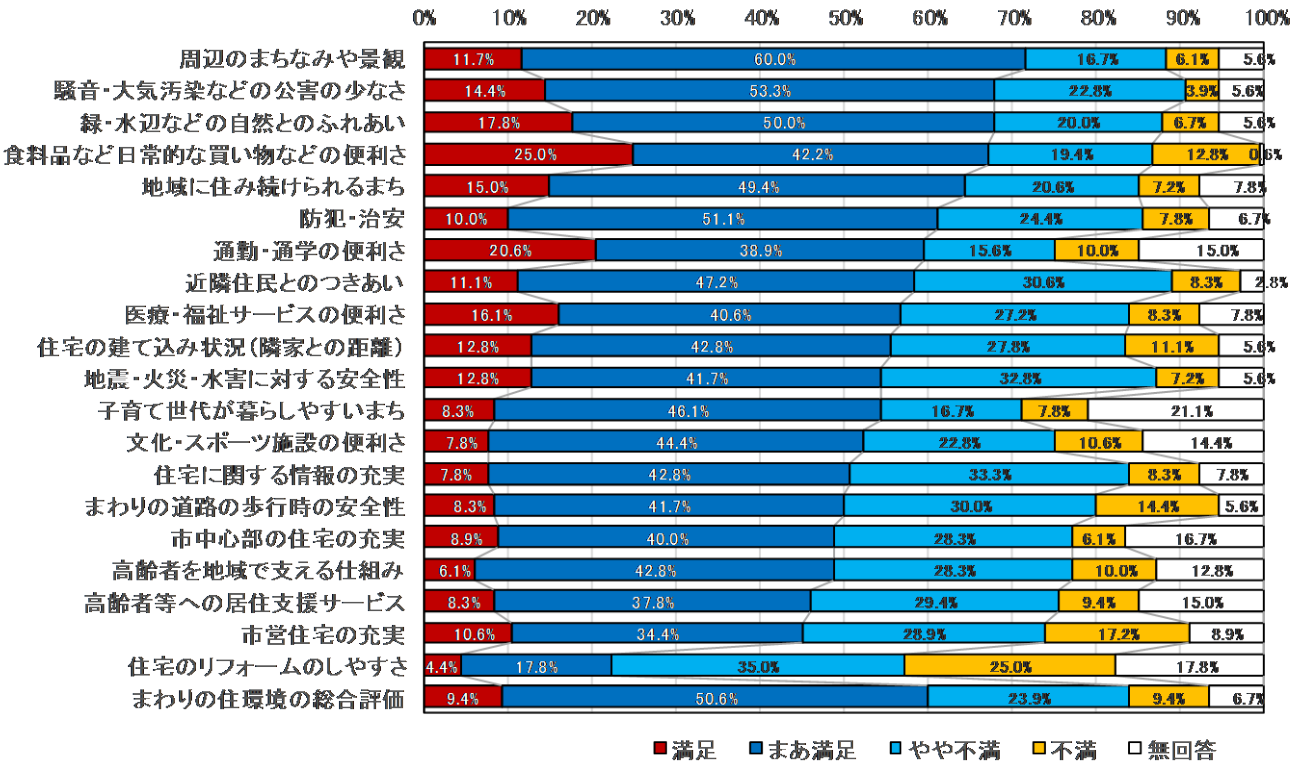
満足割合でみると、「まちなみや景観」71.7%、「大気汚染等の公害の少なさ」、「自然とのふれあい」約68%、「買い物の便利さ」67.2%が特に多く、「地域に住み続けられるまち」64.4%、「防犯・治安」61.1%で満足割合が6割以上を占めています。

一方、不満割合でみると、「リフォームのしやすさ」の60.0%が特に多く、「市営住宅の充実」46.1%、「道路の歩行時の安全性」44.4%、「住宅に関する情報の充実」41.6%、「地震等に対する安全性」40%で、ほかの項目に比べ多くなっています。

住環境の総合評価としては、満足割合が60.0%と6割を占めています。

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
　不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率

◆ まわりの住環境の評価（満足度）



○まわりの住環境の評価（重要度）

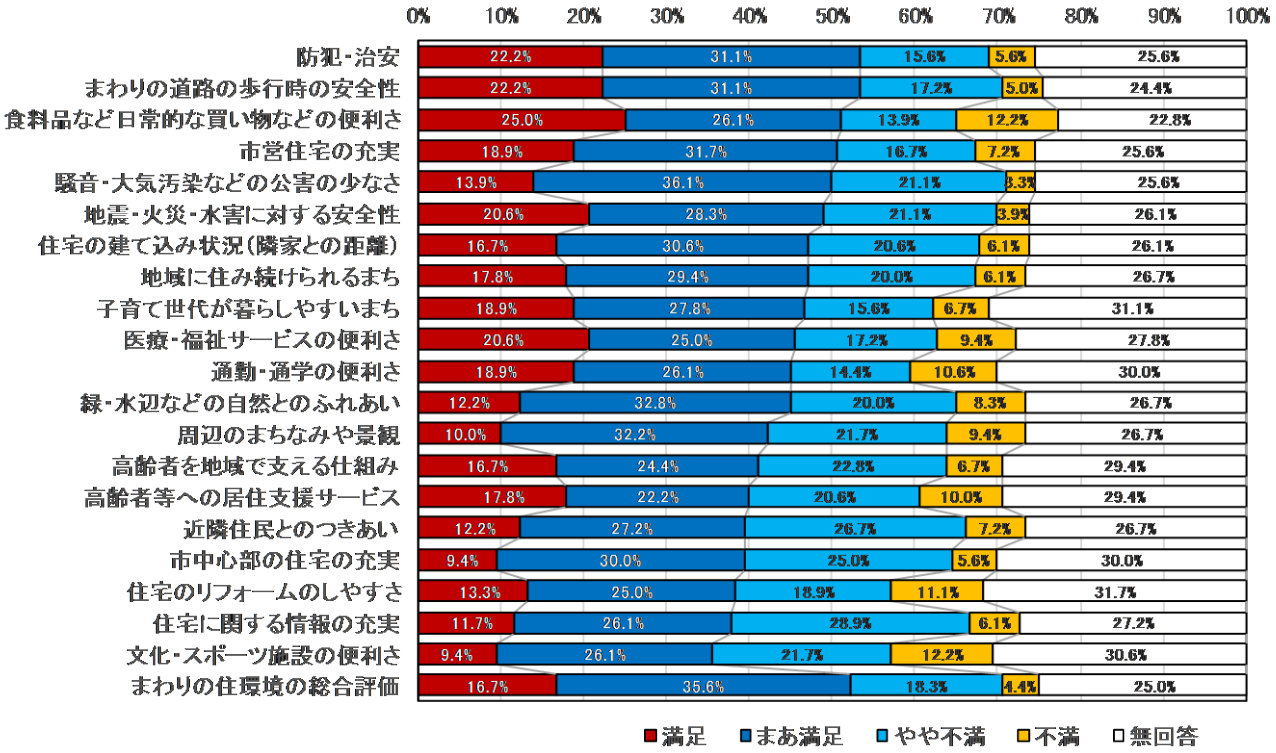
高い割合でみると、「防犯・治安」、「道路の歩行時の安全性」53.3%が最も多く、次いで、「買い物の便利さ」、「市営住宅の充実」約51%、「大気汚染等の公害の少なさ」50.0%で高い割合が5割以上を占めています。

一方、低い割合でみると、「住宅に関する情報の充実」35%が最も多く、次いで、「文化・スポーツ施設の便利さ」、「近隣住民とのつきあい」約34%、「まちなみや景観」、「高齢者等への居住支援サービス」約31%、「リフォームのしやすさ」30.0%で低い割合が3割以上を占めています。

住環境の総合評価としては、高い割合が52.3%と半数以上を占めています。

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率

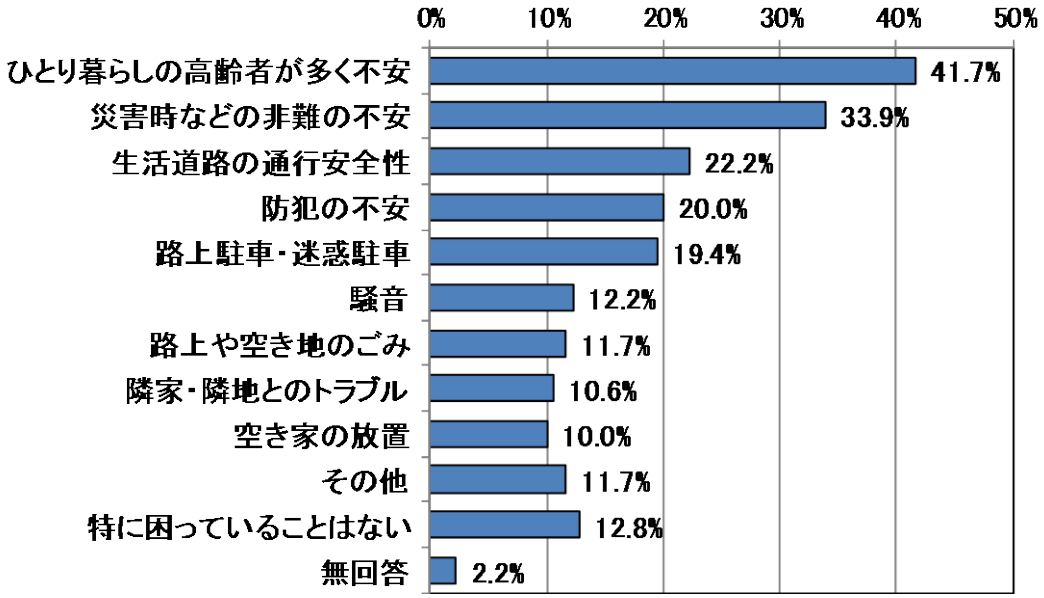
◆ まわりの住環境の評価（重要度）



○地域等で困っていること（複数回答）

「ひとり暮らしの高齢者が多く心配」41.7%、「災害時の不安」33.9%、「生活道路の通行の安全性」22.2%、「防犯の不安」20%、「路上駐車・迷惑駐車」19.4%の順となっています。

◆ 隣近所で困っていること（複数回答）

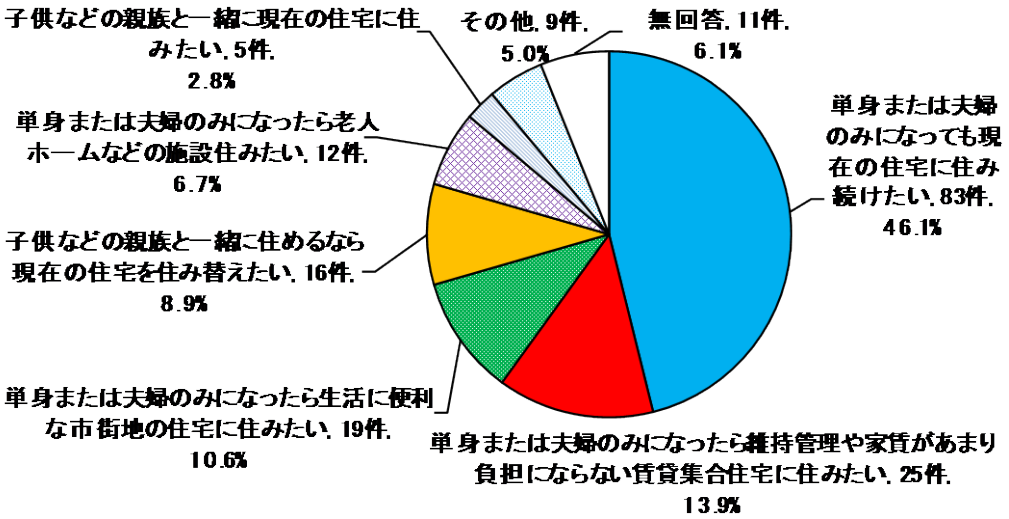


高齢期の住まい

○高齢期の住まい方

「単身・夫婦のみでも現住宅に住み続けたい」が 46.1%で最も多くなっています。次いで、「賃貸集合住宅」13.9%、「単身・夫婦のみになったら市街地の住宅」10.6%、「住めるなら親族と現住所に住む」8.9%、「老人ホーム」6.7%となっています。

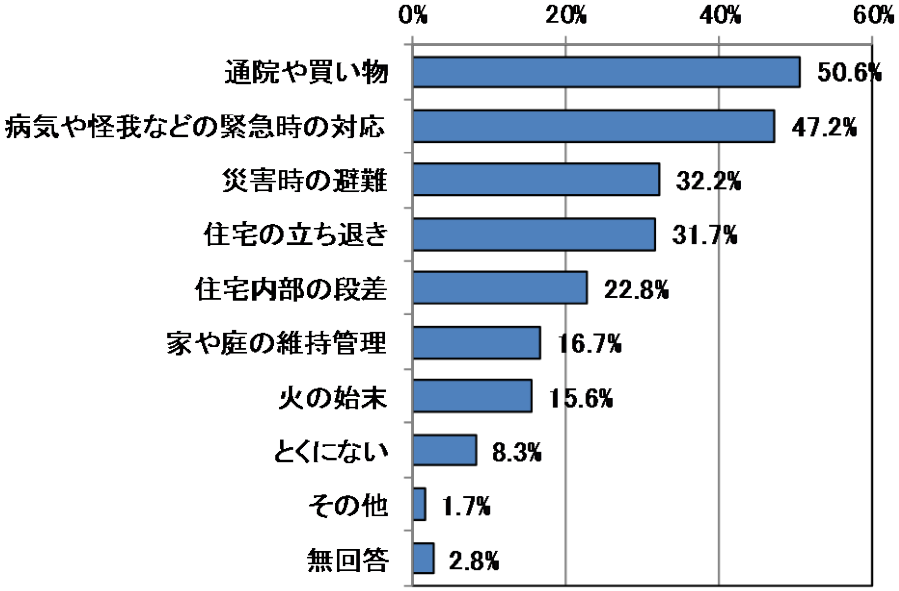
◆ 高齢期の住まい方の希望



○高齢期の住まい住環境の不安（複数回答）

「通院や買い物」50.6%、「病気やけがなどの緊急時の対応」47.2%が特に多い状況です。このほか「災害時の避難」、「住宅の立ち退き」約 32%、「住宅内部の段差」22.8%となっています。

◆ 高齢期の住まい・住環境の不安（複数回答）

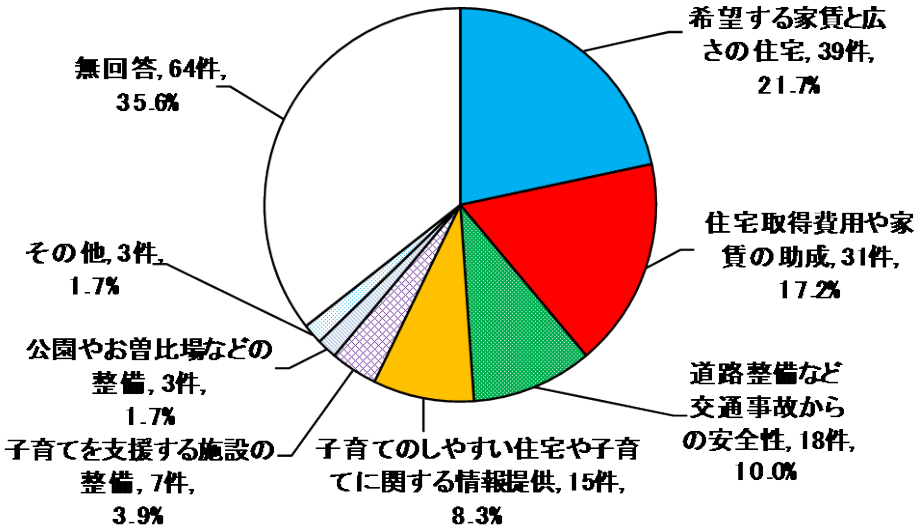


子育て期の住まい

○子育て期の住宅・住環境で最も必要なこと

「希望する家賃と広さの住宅」が 21.7%、「住宅取得費用や家賃の助成」が 17.2%、次いで「道路整備など交通事故からの安全性」が 10.0%、「子育てしやすい住宅や子育てに関する情報提供」8.3%の順となっています。

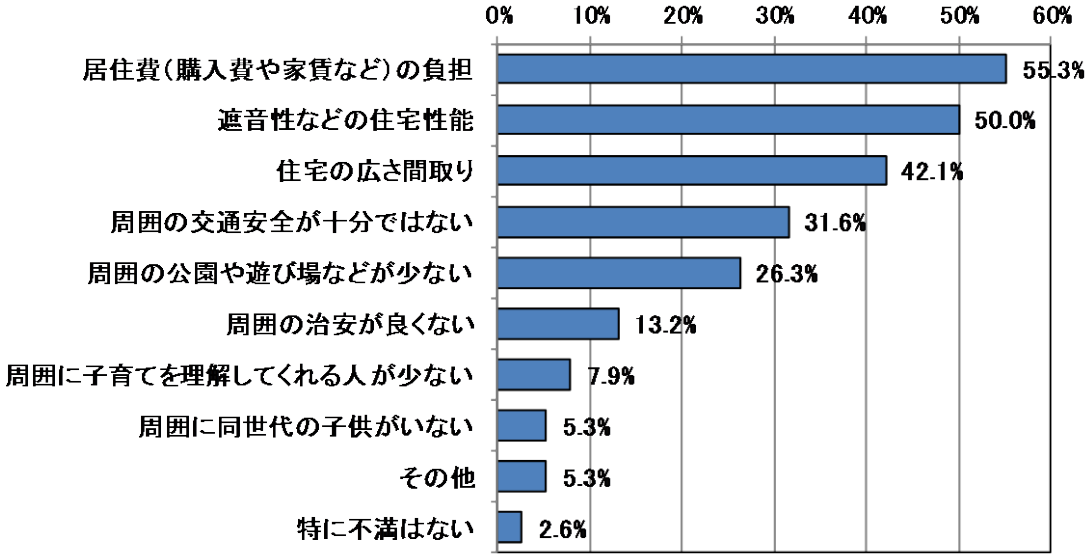
◆ 子育てのための必要な住宅・住環境



○子育てをする上での住宅や住環境においての不満（複数回答）

「居住費(購入費や家賃など)の負担」55.3%、「遮音性能などの住宅性能」50.0%が多く、次いで「住宅の広さ・間取り」42.1%、「周囲の交通の安全」31.6%、「周囲に公園や遊び場」26.3%の順となっています。

◆ 子育て期の住宅・住環境の不満（複数回答）

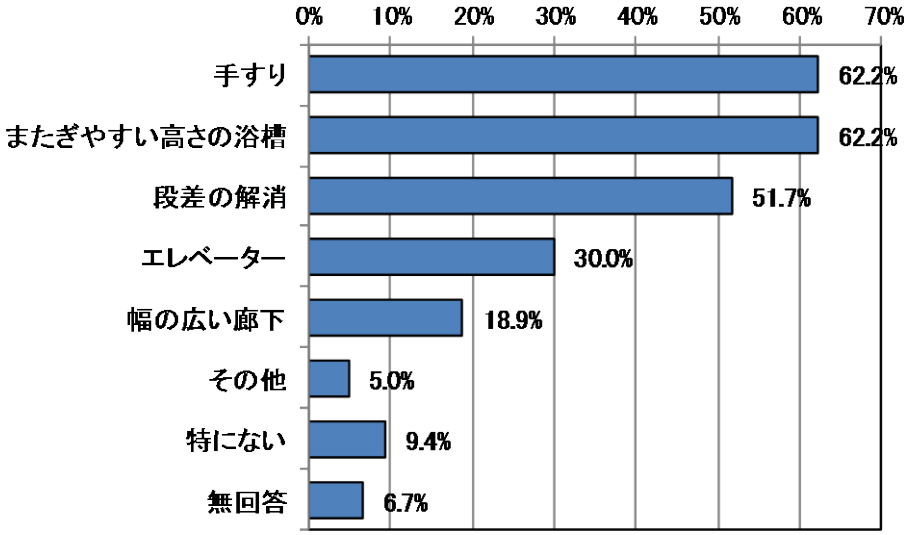


市営住宅について

○高齢者、障がい者などへの配慮に必要な設備（複数回答）

「手すり」、「またぎやすい高さの浴槽」が 62.2%と並んで最も多く、次いで「段差の解消」51.7%、「エレベーター」30.0%の順となっています。

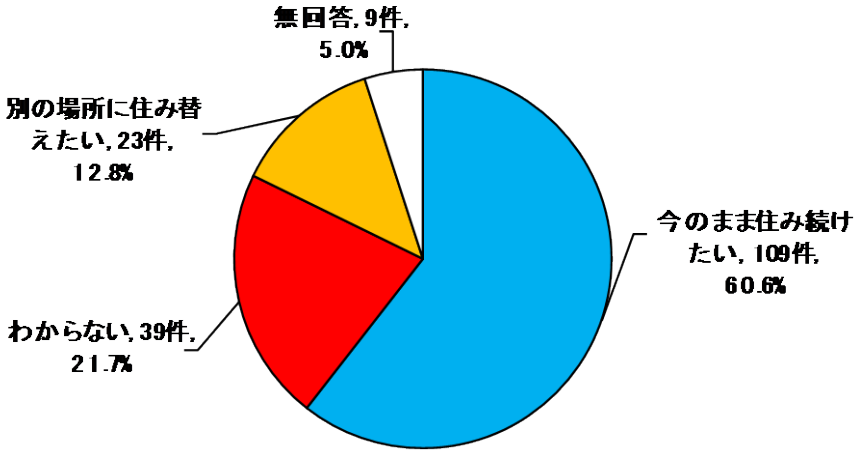
◆高齢者、障がい者などへの配慮に必要な設備（複数回答）



○市営住宅への継続居住の希望

「今のまま住み続けたい」が 60.6%で最も多く、次いで「わからない」21.7%、「別の場所に住み替えたい」12.8%の順となっています。

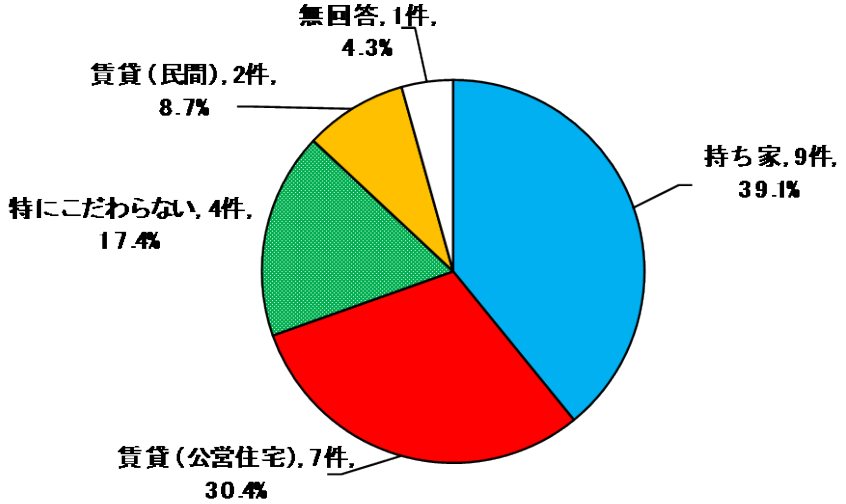
◆市営住宅への継続居住の希望



○住み替えを希望する住宅

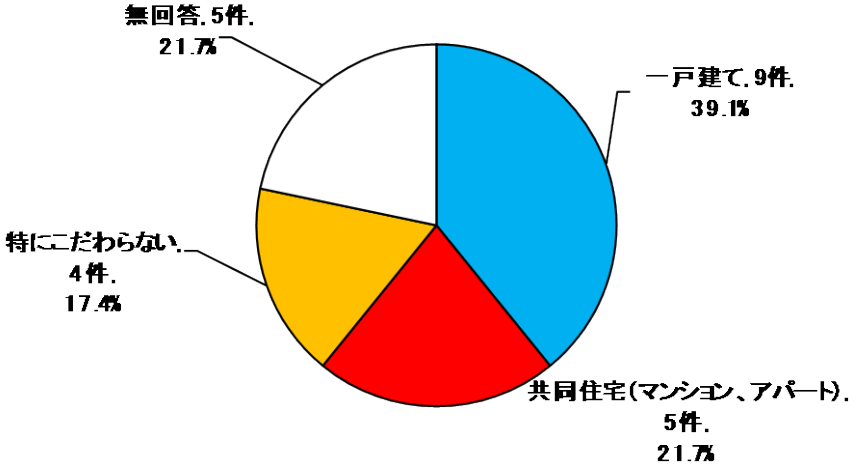
所有形態では、「持ち家」が 39.1%、「賃貸（公営住宅）」が 30.4%と多く、「特にこだわらない」は 17.4%となっています。

◆所有形態



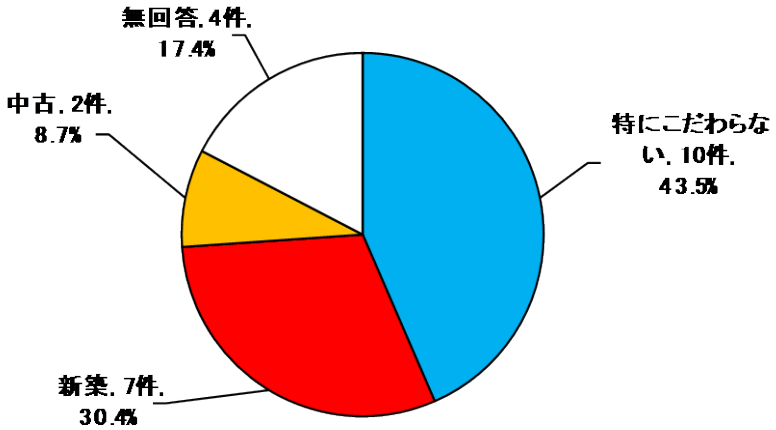
住宅の建て方では、「一戸建て」が 39.1%と最も多く、次いで、「共同住宅（マンション、アパート）」21.7%、「特にこだわらない」17.4%の順となっています。

◆住宅の建て方



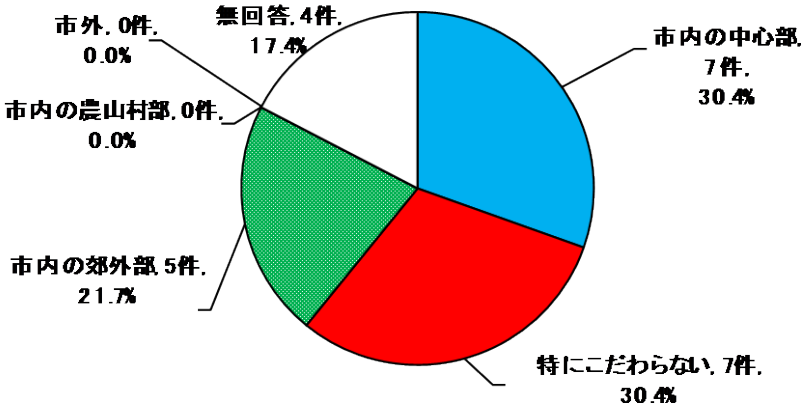
新築・中古では、「特にこだわらない」が 43.5%と最も多く、「新築」30.4%、「中古」8.7%の順となっています。

◆新築・中古



住宅の立地では、「市内の中心部」、「特にこだわらない」の両者が揃って約 30%と多く、「市内の郊外部」は 21.7%となっています。

◆住宅の立地

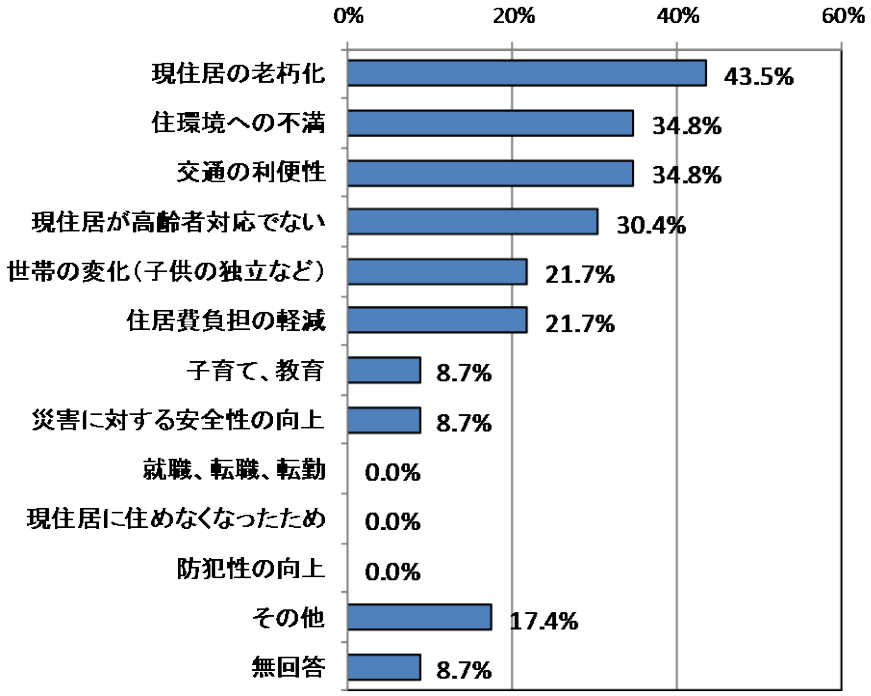


○住み替え希望の理由（複数回答）

「現住居の老朽化」が 43.5%で最も多く、次いで「住環境への不満」、「交通の利便性」約 35%、「現住居が高齢者対応でない」30.4%の順となっています。

「就職、転職、転勤」、「現住居に住めなくなったため」、「防犯性の向上」については 0.0%です。

◆住み替えを希望する理由（複数回答）

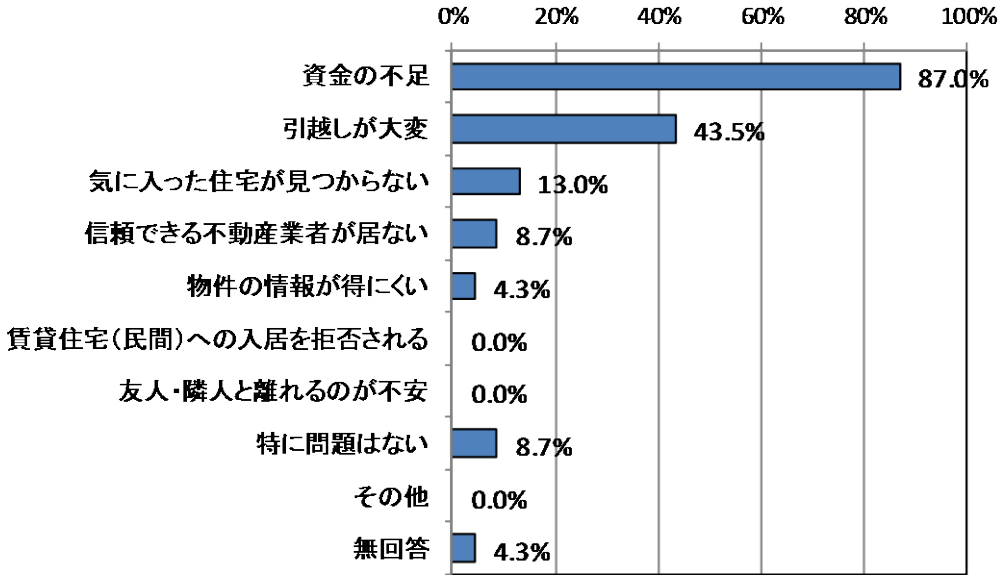


○住み替え実現のための問題（複数回答）

「資金の不足」が 87.0%で、ほとんどの世帯が抱える問題となっています。次いで、「引っ越しが大変」43.5%が多くなっています。

「賃貸住宅（民間）への入居を拒否される」、「引っ越しが大変」については 0.0%となっています。

◆住み替え実現のための問題（複数回答）



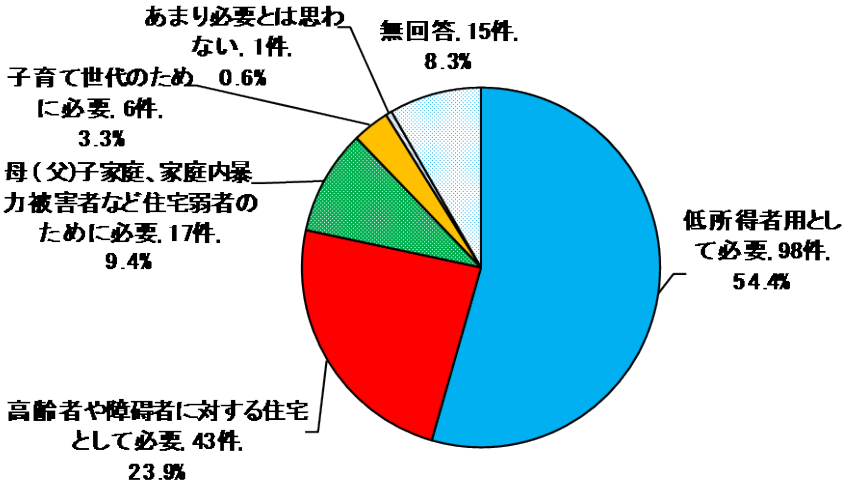
⑥住宅・住環境への取り組み方等

○公的賃貸住宅の今後のあり方

「低所得者用として必要」54.4%、「高齢者や障害者に対応する住宅として必要」23.9%が多く、次いで、「母（父）子家庭、家庭内暴力被害者など住宅弱者のために必要」9.4%、「子育て世帯のために必要」3.3%などの順となっています。

「あまり必要とは思わない」は1%未満となっています。

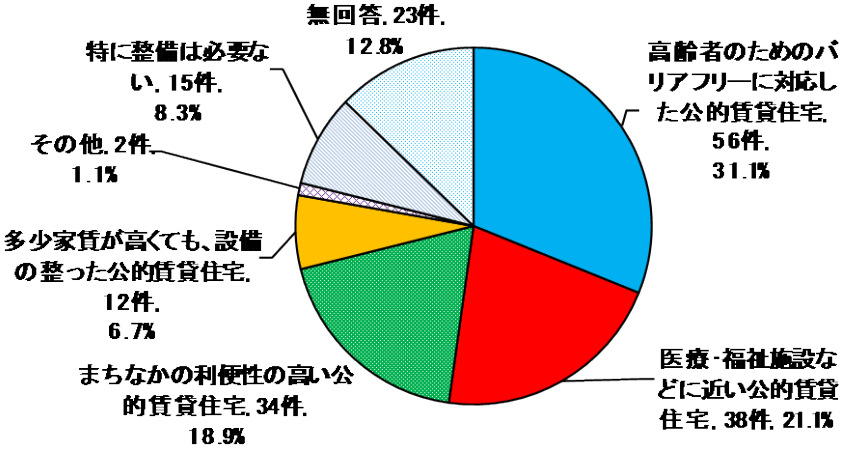
◆ 公的賃貸住宅の今後のあり方



○真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

「高齢者等のためのバリアフリー＊に対応した公的賃貸住宅」31.1%が特に多く、次いで、「医療・福祉施設等に近い公的賃貸住宅」21.1%、「まちなかの利便性の高い公的賃貸住宅」18.9%などとなっています。

◆ 真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

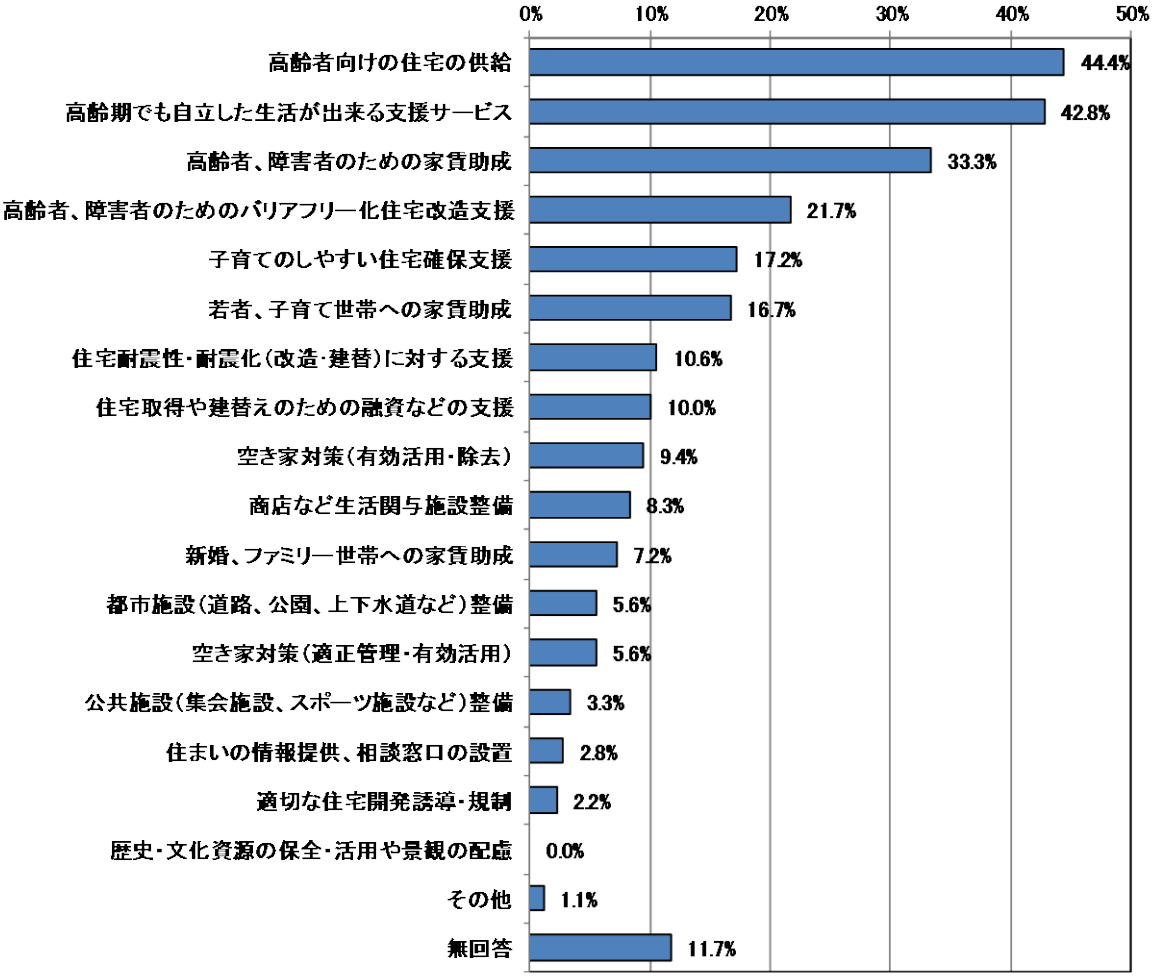


＊バリアフリー：住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

○真岡市の住宅・住環境に対する重要な取り組み（複数回答）

「高齢者向け住宅の供給」44.4%、「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」42.8%が4割を超え、次いで「高齢者、障害者のための家賃助成」33.3%、「バリアフリー化住宅改造支援」21.7%と高齢者の安全、安心な生活に係る事項が多くを占めています。

◆ 真岡市の住宅・住環境に対する取り組みとして重要なもの（複数回答）



３．賃貸住宅所有者アンケート

（１）調査概要

調査目的

アンケート調査を通じて、真岡市内に賃貸住宅を所有する皆様の考えや意見を把握し、計画策定の基礎資料としました。

調査方法

〇調査対象：真岡市内に賃貸住宅を所有する方

・538 人

〇調査時期：平成 30 年 8 月

〇配布・回収方法：郵送配布・郵送回収

回収結果

538 票を配布し、回収数は 170 票であり、回収率は 31.6%です。

◇配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率	無効票	有効票	有効回収率
票数	538	170	31.6%	1	169	31.4%

※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

（２）調査結果

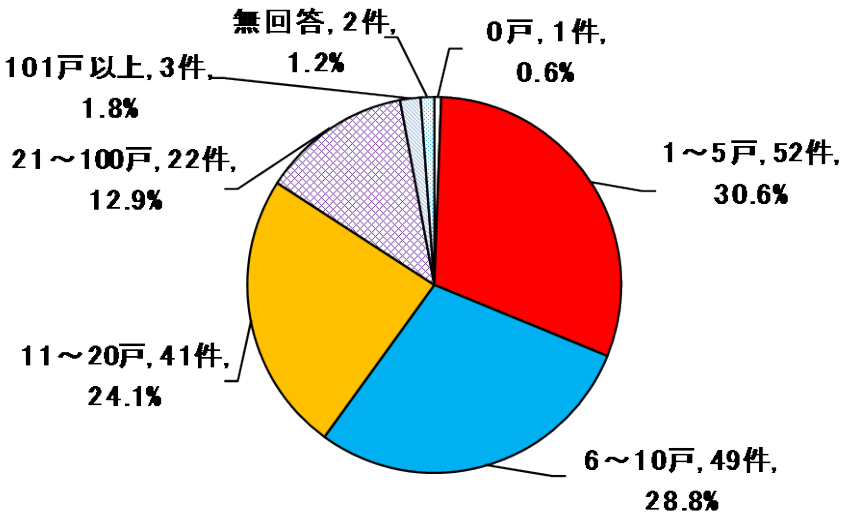
賃貸住宅の経営について

○所有戸数と入居戸数

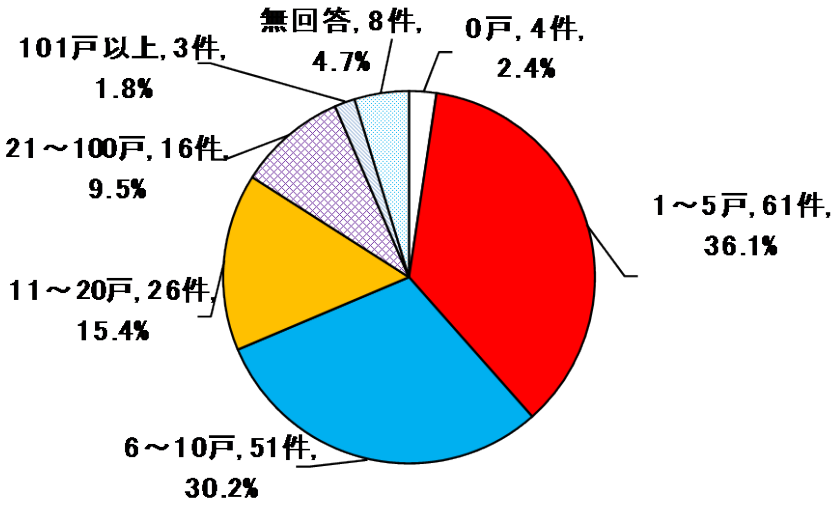
所有戸数は,「1～5 戸」30.6%、「6～10 戸」28.8%、「11～20 戸」24.1%と続き、10 戸以下の所有者の合計が 6 割を占めています。101 戸以上の所有者は 1.8%ですが、総戸数 1,299 戸の概ね 5 割を占めています。

入居戸数は、「1～5 戸」36.1%、「6～10 戸」30.2%、「11～20 戸」15.4%と続き、10 戸以下の入居者を有する所有者の合計が概ね 3 分の 2 を占めています。

◆ 所有戸数



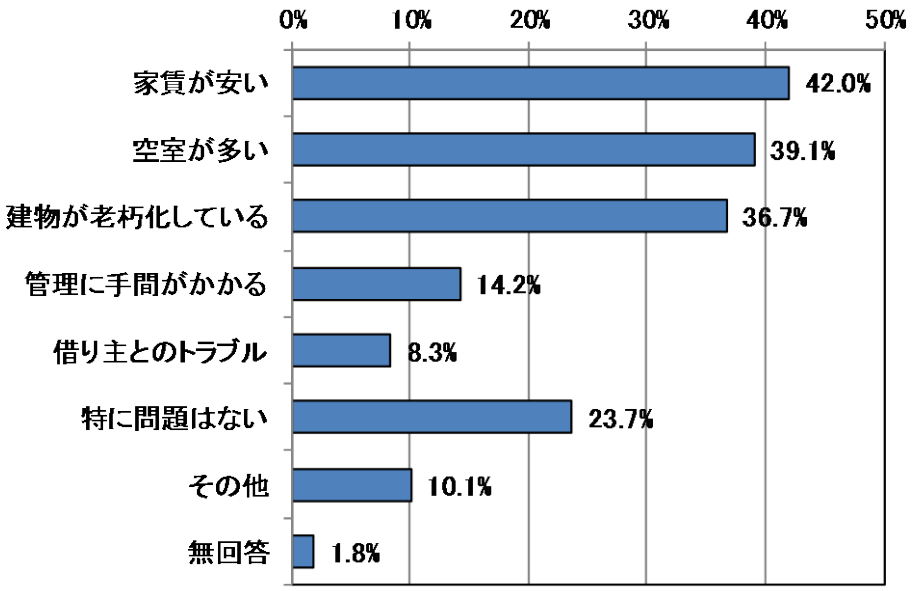
◆入居戸数



○経営の問題点（複数回答）

「家賃が安い」42.0%、「空室が多い」39.1%、「建物が老朽化している」36.7%が特に多くなっています。一方、「借り主とのトラブル」8.3%、「管理に手間がかかる」14.2%などは少なく、「特に問題ない」は23.7%となっています。

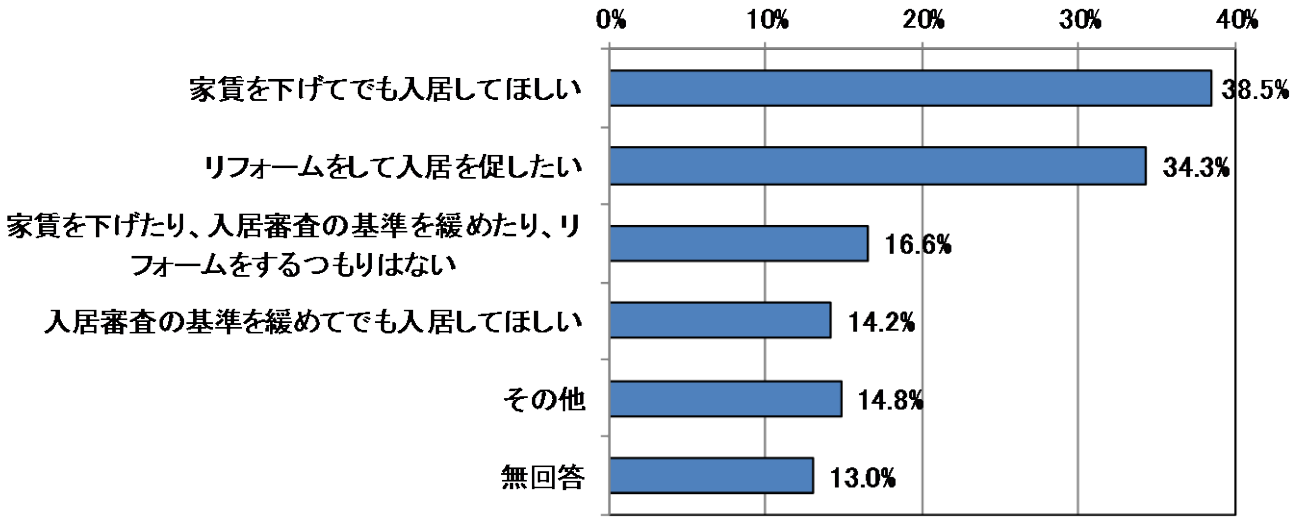
◆ 経営の問題点（複数回答）



○空家についての考え（複数回答）

「家賃を下げてでも入居してほしい」38.5%、「リフォームをして入居を促したい」34.3%が多くなっています。一方、「家賃の値下げなどをするつもりはない」が16.6%と積極的な空き家対策を行わない割合は2割に満たない状況にあります。

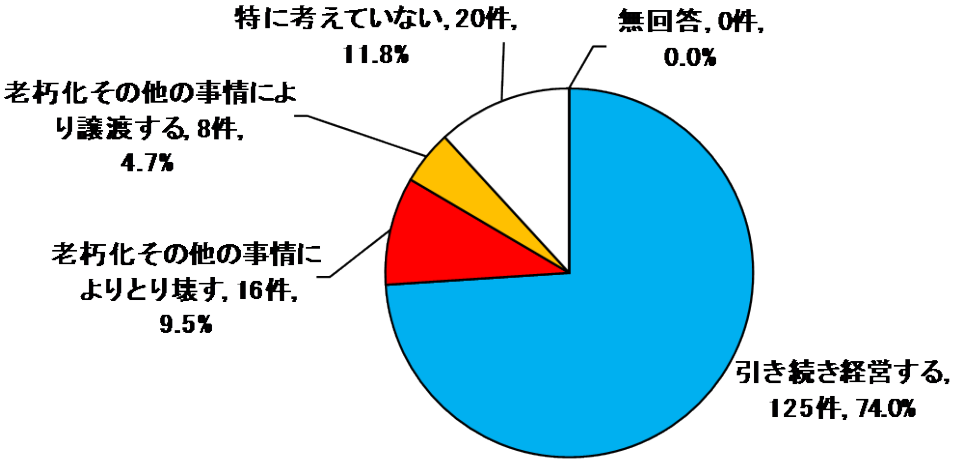
◆ 空家についての考え（複数回答）



○今後の賃貸住宅経営について

「引き続き経営する」が 74.0%と最も多く、「とり壊す」9.5%、「譲渡する」4.7%となっています。「特に考えていない」が 11.8%で経営意識の低い所有者が 1 割強いることがわかります。

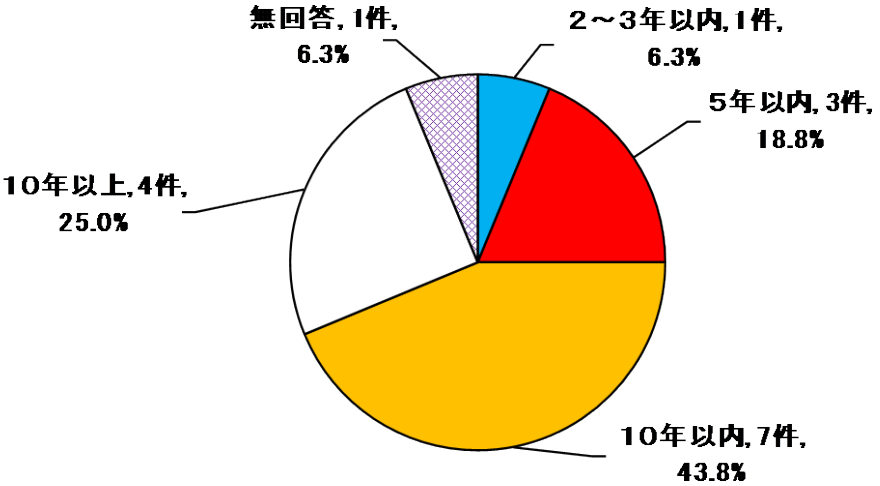
◆ 今後の賃貸住宅経営について



○取り壊す際の時期

「10 年以内」が 43.8%で最も多く、次いで、「10 年以上」が 25.0%となっています。また、緊急性が高い「2～3 年以内」は 6.3%となっています。

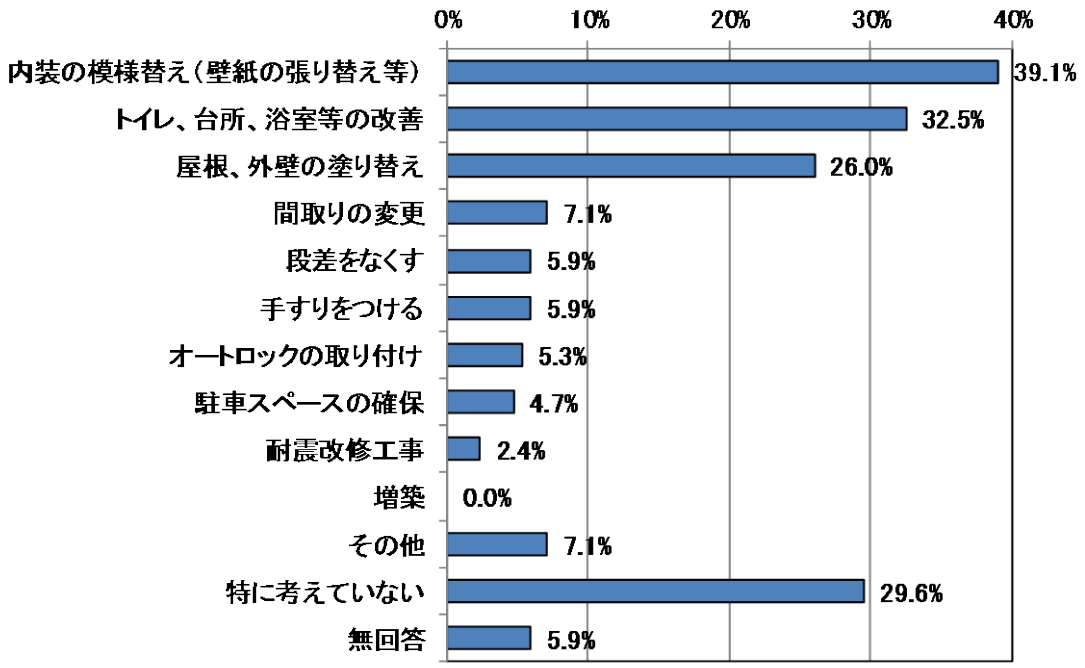
◆取り壊す際の時期



○所有する賃貸住宅のリフォーム（増改築、模様替え、修繕等）について（複数回答）

「内装の模様替」が 39.1%で最も多く、次いで、「トイレ等の改善」32.5%、「屋根、外壁の塗り替え」26.0%となっています。一方、「増築」0.0%、「耐震改修工事」2.4%が少ない状況にあります。また、「特に考えていない」は 29.6%となっています。

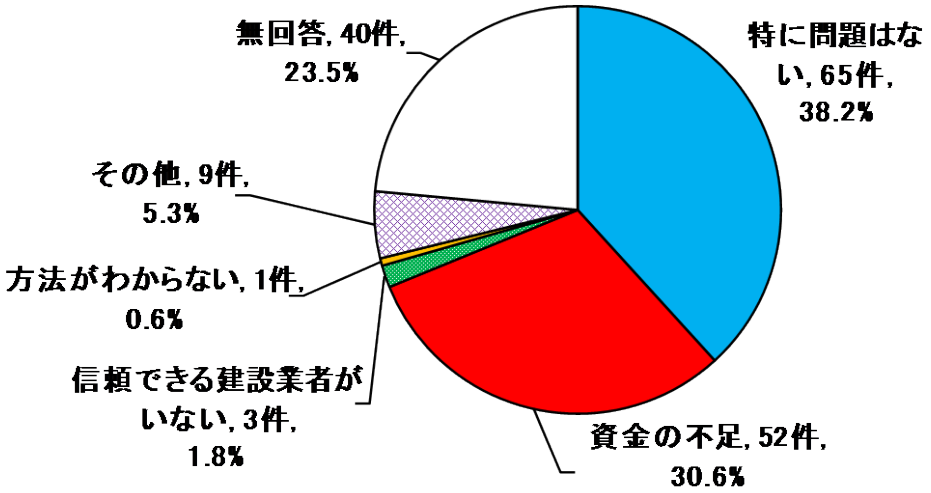
◆所有する賃貸住宅のリフォーム（複数回答）



○リフォーム実施上の問題について

「特に問題はない」が 38.2%で最も多くなっています。次いで、「資金の不足」が 30.6%で思い描いたリフォーム実施に十分な資金となっていない様子が伺えます。

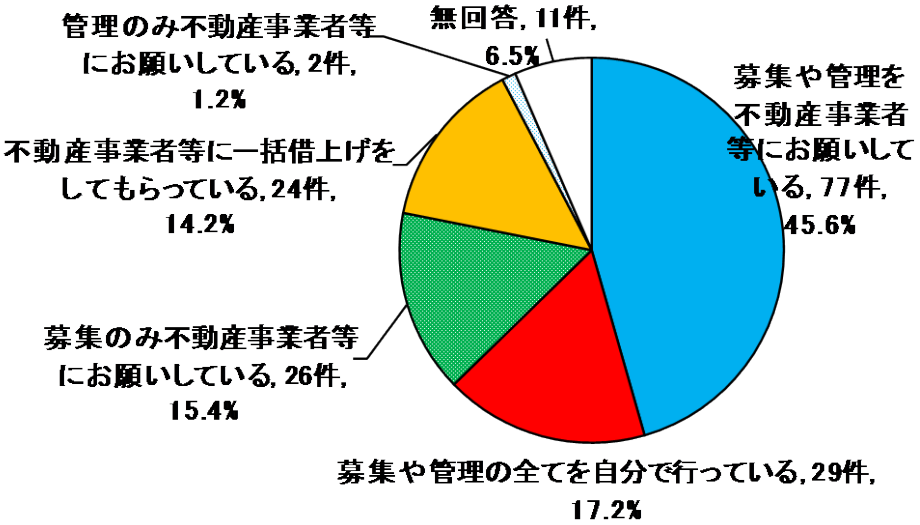
◆リフォーム実施上の問題について



○賃貸住宅の主な経営方法

「募集や管理を不動産事業者等にお願い」が 45.6%で特に多く、「一括借上げ」14.2%を合わせて、6 割が他社に経営のほとんどを委ねていることが分かります。一方、「全てを自分で」は 17.2%となっています。

◆賃貸住宅の主な経営方法

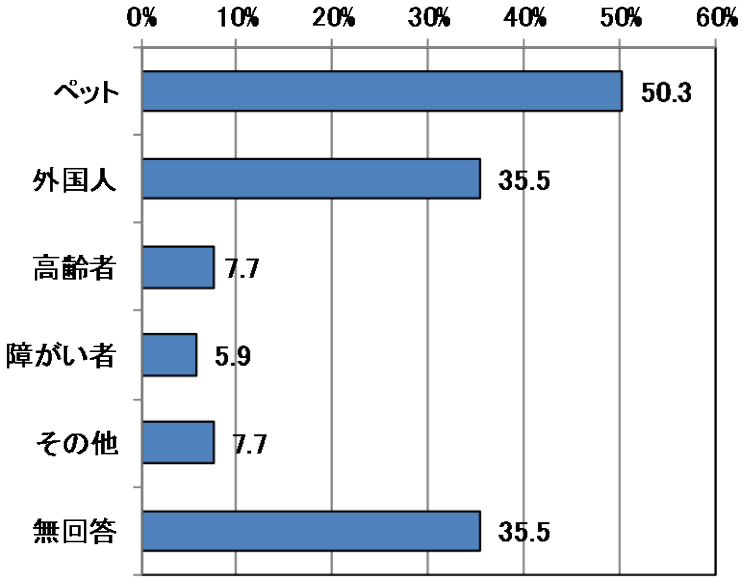


賃貸住宅の入居者について

○入居制限の対象について（複数回答）

「ペット」が 50.3%で最も多く、次いで、「外国人」35.5%となっています。一方、「障がい者」5.9%、「高齢者」7.7%と少ない状況にあります。

◆入居制限の対象について（複数回答）

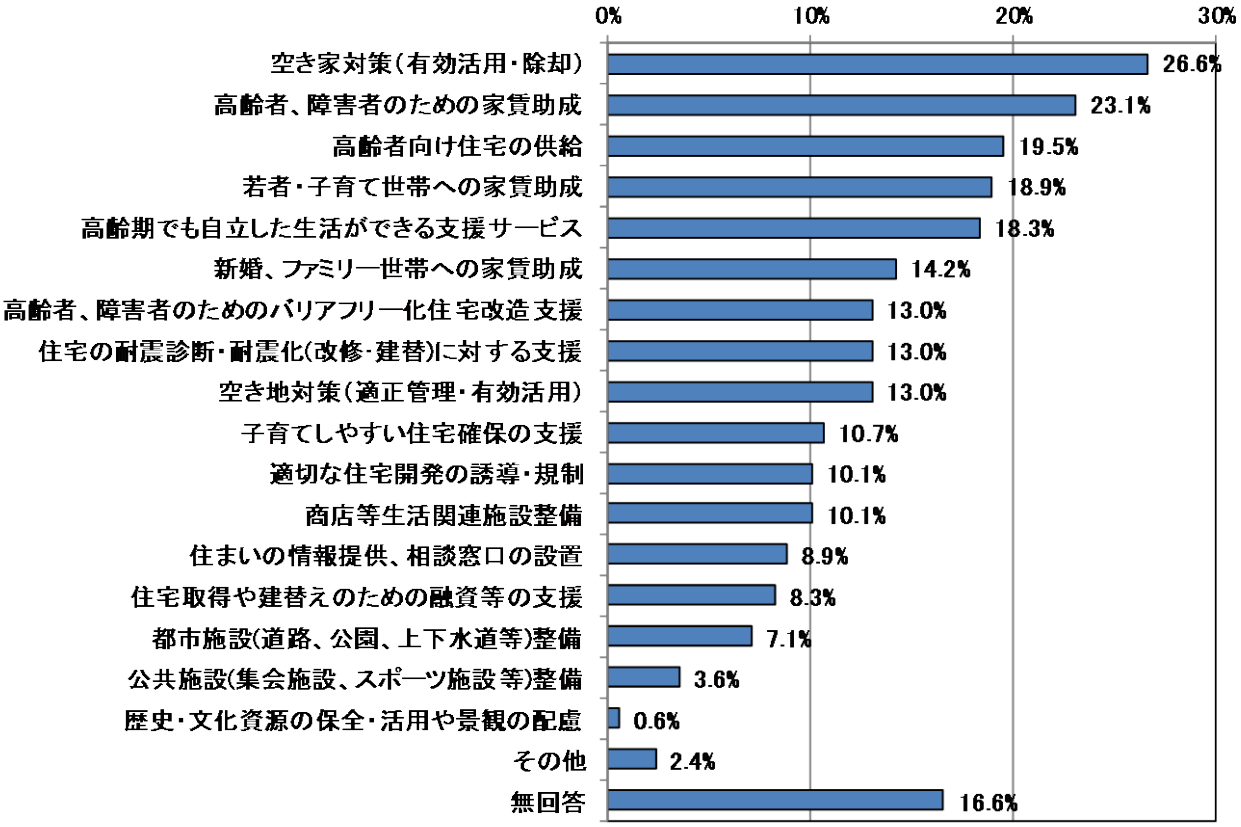


住宅・住環境への取り組み方等

○住宅・住環境に対する重要な取り組み（複数回答）

「空き家対策」26.6%と最も多く、次いで、「高齢者、障害者のための家賃助成」23.1%、「高齢者向け住宅の供給」19.5%、「若者・子育て世帯への家賃助成」18.9%、「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」18.3%となっています。一方、「歴史・文化資源の保全・活用や景観の配慮」0.6%、「公共施設整備」3.6%など文化・スポーツに係る事項は最も少ない状況にあります。

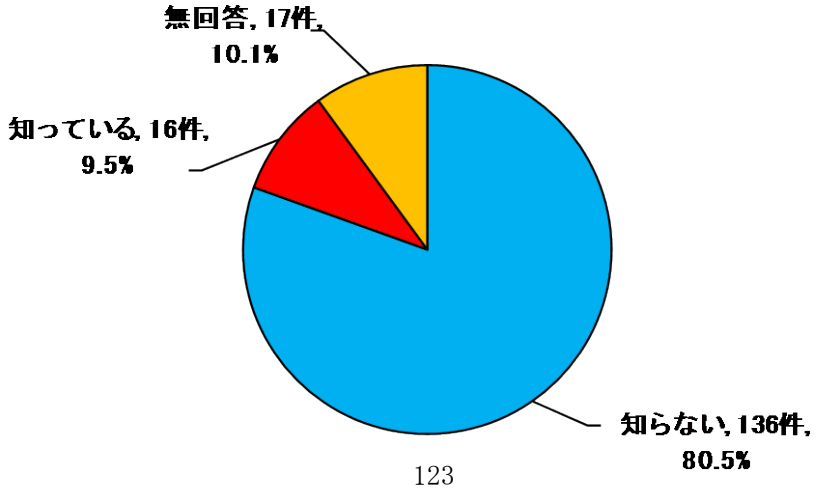
◆ 真岡市の住宅・住環境に対する取り組みとして重要なもの（複数回答）



○住宅セーフティネット法について

「知らない」80.5%、「知っている」9.5%で、知らないがほとんどとなっています。

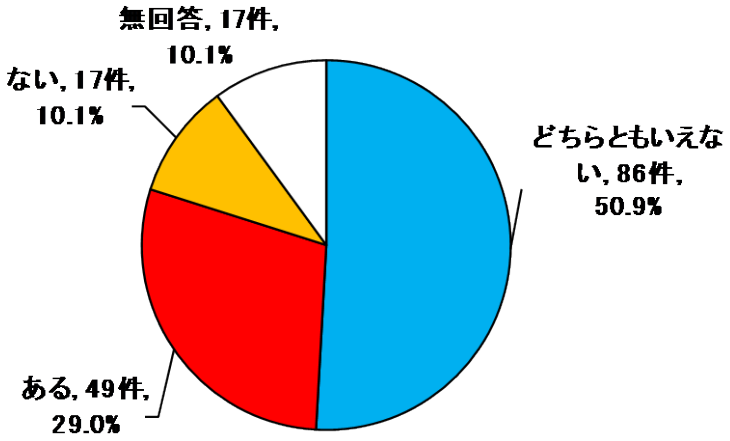
◆住宅セーフティネット法について



○市営住宅として民間賃貸住宅を借上げの協力意向

「ある」が 29.0%、「ない」が 10.1%、「どちらともいえない」50.9%で、概ね半数が判断に迷っている状況にあります。

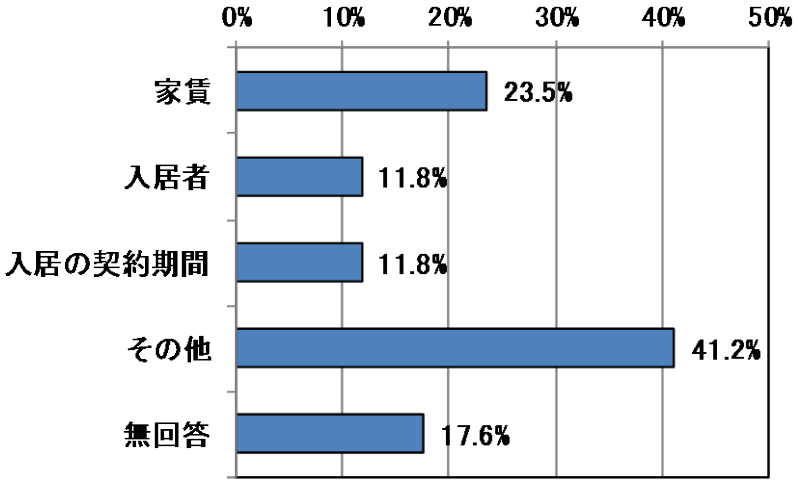
◆市営住宅として民間賃貸住宅を借上げの協力意向



○借り上げ協力のために解決する必要がある問題（複数回答）

「その他」が 41.2%で最も多く、「家賃」23.5%、「入居者」、「入居の契約期間」約 12%となっています。「その他」で具体的内容として挙がっているものは、「老朽化、取り壊し」4 件、「入居者を選べない」2 件などとなっています。

◆借り上げ協力のために解決する必要がある問題（複数回答）



◆その他の具体的内容

	件数
老朽化、取り壊し	4
入居者を選べない	2
ローン返済中	1
手間が大変	1
保証人	1

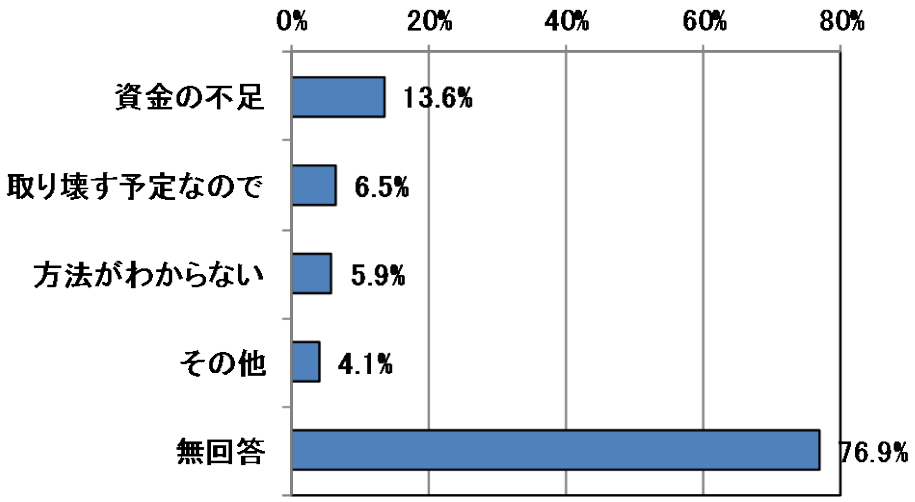
所有する賃貸住宅について

○耐震化対応をしていない理由（複数回答）

「無回答」が 76.9%で 4 分の 3 以上を占めています。

「資金の不足」13.6%、「取り壊す予定なので」6.5%、「方法がわからない」5.9%とすべてが15%以下となっています。

◆耐震化対応をしていない理由（複数回答）



か行

家族形成期

結婚をして子供が生まれ、育児を行う時期。

環境共生住宅

「環境共生住宅」とは、地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境のこと。

既存住宅状況調査（インスペクション）

平成 30 年 4 月 1 日より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査のあっせんの有無が記載されることとなり、売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、取引後のクレーム等のトラブル回避や購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化が図れる。

調査は、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査により行う。

狭さく

生活道路において、自動車の速度を減速させることを目的として一部車幅を狭くさせた部分のこと。

居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)の中で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として、多様なライフスタイル（生活様式）に対応するために必要な住宅の面積に関する水準。誘導居住面積水準と最低居住水準が示されている。

近居

「親世帯」と「子世帯」が近くに暮らす形、お互いが日常的にサポートし合い、生活を豊かにしてゆこうというもの。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務などを考慮し、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして国土交通省が取りまとめたもの。

高齢者向け返済特例制度（一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度）

高齢者（60 歳以上）が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合、ローンの返済を軽くすることができる住宅金融支援機構の特別の融資制度。最大 1,000 万円までの融資を受けることができ、生存時は、利子分のみの返済、死亡時に住宅資産など活用したローンの一括償還をすることができる。この融資制度には高齢者居住視線センターが債務を保証する。

古木・名木指定制度

健全で樹容が美観上特に優れており将来共に保存すべき樹木を古木、名木として指定する制度。［市］

さ行

住教育ガイドライン

次の時代を担う子どもたちが、普段の暮らしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養う住教育の場を整えていくためのガイドライン。

住宅瑕疵担保履行法

新築住宅を供給する事業者（新築住宅の売主である建設業者、宅建業者等）に対して、瑕疵があった場合の補修等が確実に行われるよう、保険加入（国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結）または保証金の供託を義務付けるもので、事業者は住宅に欠陥があった場合に、補修や瑕疵によって生じた損害を賠償する責任を 10 年間負うことを義務付けた法律。万が一、事業者が倒産した場合等でも、一定の補修費用の支払いが保険法人から受けられ、消費者が安心して新築住宅を取得できるもの。

住宅完成保証制度

住宅の建設中、万が一、業者の倒産などで工事が中断してしまった場合、住宅保証機構(株)等の保証会社が、前払い金の損失や追加で必要な工事費用を保証する制度。工事を引継ぎ完成させる業者のあっせんを受けることもできて住宅完成をサポートする。

住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置

住宅耐震改修を実施した住宅について一定期間、固定資産税が減額される。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められている。客観的な評価をする第三者機関を、登録住宅性能評価機関として登録し、登録住宅性能評価機関は、申請に基づき、設計段階の評価（設計住宅性能評価）と施工段階と完成段階の評価（建設住宅性能評価）を行う。建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）に紛争処理を申請することができる。

住宅の耐震診断・耐震改修助成制度

新耐震基準前に建築された木造住宅の耐震診断・耐震改修（建替え）を行う場合に費用の一部を補助する事業。［市］

住宅用太陽光発電システム設置補助事業
住宅に太陽光発電システムを設置する市民の方に、設置費用の一部を補助する事業。［市］

指定管理者制度
サービスの向上、経費等の節減を図ることを目的に、公の施設の管理運営を民間事業者や NPO 法人、ボランティア団体等幅広い団体に委ねる制度。

浄化槽設置補助制度
合併浄化槽を新たに設置、または単独浄化槽を合併浄化槽に設置替えに対する補助制度。［市］

新耐震基準
建築基準法施行令の改正により昭和 56 年 6 月 1 日より施行された新しい耐震基準。中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

住み替え支援制度
住み替え希望のミドル世代・シニア世代へ新たな住み替え先となる適切な賃貸住宅や福祉施設の情報をご提供し、希望者が所有する住宅で耐震性等の一定の基準に適合する住宅を、賃料を保証しつつ、長期的に継続して借上げ、子育て世帯等へ賃貸する制度など。

生活支援体制整備事業
市・社会福祉協議会等が連携しながら、地域における高齢者等の日常生活上の支援体制の充実化を図る事業。

増改築相談員
戸建住宅などの増改築の専門家。住宅新築工事またはリフォーム工事に関する実務経験が 10 年以上ある者で、住宅リフォームに関する研修会を受講し、考査に合格後、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録したもの。

た行

耐震アドバイザー認定・登録制度
建築士を対象に、県民の要望に応じて耐震に関するアドバイスを行う「栃木県耐震アドバイザー」を募集・認定する。［県］

耐震アドバイザー派遣事業
新耐震基準前に建築された木造住宅の所有者からの申請に基づき、栃木県の認定を受けた耐震に関するアドバイスを行う建築士を派遣する事業。［市］

地区計画
ある一定の地区を単位として、道路公園等の配置や建物のつくり方などついて都市計画で定める計画。

長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定する制度。税制の特例措置が得られる。

賃貸・売却用等の住宅

新築 中古を問わず 賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。

定期借家制度

平成12年３月１日に施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づく制度。契約で定めた期間の満了により、更新されることなく借家契約が終了する契約を「定期借家契約」という。「従来型の借家契約」では、正当な事由がない限り家主から契約更新を拒否することはできない。平成12年３月１日以降の借家契約は、家主と借家人の双方の話し合いで「従来型の借家契約」と「定期借家契約」のいずれかを選択できる。

DIY型賃貸借

借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件。借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々である。

低炭素住宅登録制度

市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする際に申請することができる。認定を受けた建築物については、低炭素化に資する措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる一定の床面積について容積率算定の基礎となる床面積に算入しないこととしている。また、認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇措置の対象となる。

とちぎ材の家づくり支援事業

栃木県産の木材を使った住宅を、建築や購入する場合に県から助成を行うもの。

な行

二次的住宅

別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

は行

バリアフリー

住宅等において、高齢者や障がい者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針

「栃木県安全で安心なまちづくり推進指針」に基づき、犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する必要な事項を示し、犯罪の防止に配慮した住宅の普及を図ることを目的とした県の指針。

ハンプ

交通安全対策のために、道路の路面に設けられた凸状の部分のこと。通過する車両を一時的に押し上げるもので、事前にこれを見たドライバーが速度を落とすことをねらっている。自動車を減速させて歩行者・自転車の安全な通行を確保することを目的に設置する。

腐朽破損

建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば，外壁がところどころ落ちていたり，壁や基礎の一部にひびが入っていたり，かわらが一部はずれているものや，雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

保留地購入資金融資制度

真岡市内で実施している土地区画整理事業（市施行・組合施行等）の保留地（公売保留地・随意契約保留地）を購入するときなどに利用できる融資する制度。［市］

ま行

もおか出前講座

市民が主催者となり、そこへ市職員や民間の講師を派遣する制度。［市］

真岡式グリーンツーリズム

本市の魅力ある農業を最大限に活かした、農業体験や農泊を通して、都市の農村の交流を推進し、本市への移住と本市での起農につなげていく制度。

や行

優良住宅取得支援制度

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携し提供している長期固定金利住宅ローンのフラット35を利用する際に、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のいずれかの２つ以上の要件を満たす住宅を取得する場合に、当初５年間の融資金利について、0.3%の優遇を受けることができる制度。（平成19年度までは４つの基準のうち１つの要件、平成20年度から２つ以上の要件に変更）

ら行

リバースモーゲージ

高齢者が所有する不動産を担保に生活資金等の融資を受け、死亡時に担保物件を処分して借入金を返済する仕組み。

わ行

若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業

「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の一環として、若者の市内定住促進と子育て世代の負担軽減を図るため、新築住宅を取得し定住する若者・子育て世代に対し、取得した住宅に係る固定資産税相当額の一部を補助する制度。［市］